



LOS PERCELEN 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.GTLOSPERCELEN2abp-VA01
vastgesteld



GEMEENTE WESTLAND



Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	18
Artikel 4 Bedrijf	36
Artikel 5 Groen	37
Artikel 6 Verkeer	38
Artikel 7 Water	39
Artikel 8 Wonen	40
Artikel 9 Leiding - Gas	44
Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding	46
Artikel 11 Waarde - Archeologie	48
Artikel 12 Waterstaat- Beschermingszone	50
Artikel 13 Waterstaat - Waterkering	51
Artikel 14 Waterstaat - Waterstaatswerk	52
Hoofdstuk 3 Algemene regels	53
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 16 Algemene bouwregels	54
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	57
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 21 Overige regels	62
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	63
Artikel 22 Overgangsrecht	63
Artikel 23 Slotregel	64

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan LOS percelen 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTLOSPERCELEN2abp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan het agrarisch bedrijf verwant product

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

1.4 aan-huis-gebonden-onderneming

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

1.5 aanbouw

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

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererf

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

1.9 achtergevel

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

1.10 agrarisch aanverwant bedrijf

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

1.11 agrarisch handels- en exportbedrijf

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

1.12 agrarische sector

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

1.13 antenne-installatie

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

1.14 archeologische waarde

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

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

1.18 bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf

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

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.20 bestaande 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.

1.21 bestaande dienstwoning

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

1.22 bestaande hoofdgebouw

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

1.23 bestelauto

motorvoertuig, bestemd voor het vervoer van goederen, waarvan de toegestane maximum massa niet meer bedraagt dan 3500 kg

1.24 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 boveninsteek

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

1.37 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.38 cultuurhistorische waarde

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

1.39 dagrecreatie

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

1.40 dakkapel

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 dienstwoning

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

1.44 driewielig motorvoertuig

driewielig motorrijtuig als bedoeld in artikel 1.1 van de Regeling voertuigen

1.45 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.46 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.

1.47 erfscheiding

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

1.48 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.

1.49 gebouw

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

1.50 geluidshinderlijke inrichtingen

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

1.51 gemeentelijke koopoptie

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

1.52 glastuinbouwbedrijf

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

1.53 glastuinbouwdeskundige

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

1.54 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.

1.55 hobbymatig houden van paarden

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

1.56 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.

1.57 hoofdwatgang

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

1.58 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.59 kamerbewoning

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

1.60 kantoor

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

1.61 kap

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

1.62 kas

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

1.63 kleinschalig glastuinbouwbedrijf

een glastuinbouwbedrijf wat voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of vergund is om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij het oppervlakte van het glastuinbouwbedrijf een oppervlakte heeft van minder dan 5000m².

1.64 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.

1.65 kweekruimte

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

1.66 kweken

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

1.67 laad- en losruimte

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

1.68 motorfiets

motorvoertuig op twee wielen, al dan niet met zijspan- of aanhangwagen;

1.69 nutsvoorzieningen

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

1.70 ondergeschikte detailhandel

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

1.71 ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf

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

1.72 ondergeschikte horeca

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

1.73 ondergronds bouwwerk

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

1.74 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

1.75 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.

1.76 overig bouwwerk

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

1.77 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.

1.78 pand

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

1.79 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.

1.80 personenauto

personenauto als bedoeld in artikel 1.1 van de Regeling voertuigen

1.81 primaire bedrijfsgebouw

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

1.82 recreatie

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

1.83 risicovolle inrichtingen

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

1.84 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.

1.85 showroom

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

1.86 staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.87 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.

1.88 uitbouw

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

1.89 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.

1.90 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.

1.91 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.

1.92 voorgevelrooilijn

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

1.93 voormalige dienstwoning

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

1.94 vuurwerkverkooppunt

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

1.95 waterbassin

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

1.96 waterberging

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.97 watergang

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

1.98 watersilo

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

1.99 watertank

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

1.100 windturbine

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

1.101 wkk-installatie

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

1.102 wonen

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

1.103 woning

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

1.104 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een 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 hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 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.

2.11 het hart van de weg

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

2.12 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.

2.13 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kleinschalig glastuinbouwbedrijf', is tevens een kleinschalig glastuinbouwbedrijf toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' een monument;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen, water, voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO₂ en/of warmte en voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
- e. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
- f. hoofdwatgangen, watgangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoofdwatgang', tevens een hoofdwatgang;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

3.1.2 Dienstwoningen

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

- a. het wonen in een dienstwoning, behorende bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf of het wonen in een dienstwoning, behorende bij een kleinschalig glastuinbouwbedrijf;
- b. bij een dienstwoning behorende voorzieningen, zoals erven, groen en water;
- c. voor het gebruik, zoals genoemd in artikel 3.1.2 onder a. en b. geldt een maximum oppervlakte voor privegebruik van 1.000m²;
- d. het gestelde onder c is niet van toepassing voor bestaande dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- bedrijfswoning met grote siertuin'.

3.1.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.2 mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -pobw', die specifieke woning gebruikt worden als burgerwoning inclusief behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals erven, groen en water. Deze regel is uitsluitend van toepassing op de rechthebbende(n)/gebruiker(s) van die specifieke woning ten tijde van het raadsbesluit en niet op diens rechtsopvolgers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamezuilen/constructies, (natte) koeltorens, CO₂-tanks, watersilo's, watertanks, wkk-installaties, installaties voor het opwekken, leveren en opslaan van energie en/of warmte en voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;

- d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande dienstwoningen met de daarbij behorende bouwwerken.

en hiervoor gelden in ieder geval de volgende regels:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisches hoofdwatgang', is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- g. de maatvoering en inrichting van bouwwerken en werken, het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort en de locatie van deze bouwwerken en werken doelmatig (passend en/of logisch) is voor de bedrijfsvoering en is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf, waarbij de bedrijfstechnische opzet (omvang en aard), maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (zoals de waterhuishoudkundige situatie), alsmede de milieuhygiënische gevolgen van belang zijn;
- h. de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, ten minste 15.000 m² bedraagt;
- i. bedrijfsgebouwen fysiek verbonden met kassen worden gebouwd;
- j. een reclamezuil- of constructie op gronden die onderdeel uitmaken van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd;
- k. voldaan wordt aan de parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per hectare kas bij een glastuinbouwbedrijf;
- l. een (vracht-)wagen op eigen terrein bij een glastuinbouwbedrijf kan keren indien dat bedrijf ontsluit op een weg, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen;
- m. de breedte van een in/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter.

3.2.2 kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van kassen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
 - 1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
 - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 17,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 12,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 9 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
 - 2. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
 - het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
 - 3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1 m.;
 - 4. bij herbouw van kassen is de afstand tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige bestaande woonwijk bedraagt ten minste 25 m. waarbij de geluidsbronnen op tenminste 30 m. worden geplaatst, bij nieuwbouw bedraagt deze afstand ten minste 30 m.;
 - 5. de afstand tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 14 m.;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 8 m.;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
- d. de gevel mag met niet lichtdoorlatend materiaal worden gebouwd, indien:
 - 1. de oppervlakte niet lichtdoorlatend materiaal van gevels ten hoogste 30% van de totale oppervlakte van de gevels bedraagt;
 - 2. het niet lichtdoorlatend materiaal geen schaduw hinder oplevert voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
 1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1 bedraagt tot:
 - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
 2. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
 - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
 3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de goothoogte;
 4. de afstand van een bedrijfsgebouw waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
 5. de herbouw van kassen is de afstand tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige bestaande woonwijk bedraagt ten minste 25 m. waarbij de geluidsbronnen op tenminste 30 m. worden geplaatst, bij nieuwbouw bedraagt deze afstand ten minste 30 m.
 6. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 14 m.;
- b. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste 12,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige en bij hetzelfde bedrijf behorende kassen;
- c. (niet zelfstandige) kantoorruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw;
- d. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen;
- e. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

3.2.4 Overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil, zijde gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
 1. een CO₂-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
 2. een CO₂-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 1, mag maximaal 1/4^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
 3. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
 - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 35 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 30 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 25 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
 4. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 15 m.;
 5. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1,

bedraagt tot:

- het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 17,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 12,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 9 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
6. de afstand van een waterbassin en watersilo tot wegen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
7. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
- het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
8. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, niet eerder genoemd, tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
- het hart van een weg ten minste 12,50 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
9. de afstand van een windturbine tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen- erfafscheiding bedraagt ten minste 0,5x de bouwhoogte;
10. de afstand van een windturbine tot aan de bestemming Leiding - Gas bedraagt ten minste 17,5 meter;
11. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen- erfafscheiding bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
12. de afstand van een (natte) koeltoren en een wkk-installatie tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de dienstwoning van het glastuinbouwbedrijf, waar de (natte) koeltoren en/of wkk-installatie toe behoort, bedraagt ten minste 65 m.;
13. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
14. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
15. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 14 m.;
- b. de bouwhoogte van een CO₂-tank, (natte) koeltoren en watertank bedraagt ten hoogste 15 m.;
- c. de bouwhoogte van een watersilo bedraagt ten hoogste 4 m.;
- d. de hoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15 m.;
- e. de bouwhoogte van een schoorsteen behorende bij een wkk-installatie bedraagt ten hoogste 20 m.;
- f. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
- g. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m.;
- h. de bouwhoogte van overige bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet eerder genoemd, bedraagt ten hoogste 8 m.

3.2.5 Dienstwoningen

a algemeen

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

- a. bij een glastuinbouwbedrijf of een kleinschalig glastuinbouwbedrijf zijn geen nieuwe dienstwoningen toegestaan;

- b. een bestaande dienstwoning, behorende bij een glastuinbouwbedrijf of een kleinschalig glastuinbouwbedrijf, met de daarbij behorende bouwwerken mag uitsluitend worden verbouwd of herbouwd op de huidige locatie, indien:
 - 1. er sprake is van een bestaande dienstwoning;
 - 2. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
 - 3. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
 - 4. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming Wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
 - 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. een dienstwoning, zijnde de enige dienstwoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden herbouwd op een andere locatie, indien:
 - 1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond ;
 - 2. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
 - 3. indien het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - 4. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
 - 5. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
 - 6. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming Wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
 - 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- d. een dienstwoning, zijnde één van de dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf, met daarbij behorende bouwwerken mag worden verbouwd of herbouwd, indien:
 - 1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - 2. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen die als kweekruimte in gebruik zijn;
 - 3. deze zal gaan dienen voor de huisvesting van het huishouden van de ondernemer of een met het huishouden van de ondernemer vergelijkbare bewoning door bij dat bedrijf werkzaam personeel;
 - 4. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
 - 5. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming Wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
 - 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- e. de inhoud van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1,5x de oppervlakte die op grond van 3.5.2.a, onder 4. gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen in een dienstwoning;
- f. op het moment dat het bestaande hoofdgebouw vervangen wordt, dient het aantal m² van de aanwezige aan, uit en bijgebouwen terug gebracht te worden tot ten hoogste 100 m²;
- g. de inhoud van alle gebouwen behorende bij een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;
- h. bij de bepaling van de maximale inhoud, zoals genoemd onder g, dienen de gebouwen, zoals deze genoemd zijn onder 3.2.5 onder d. buiten beschouwing te worden gelaten.

b Hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde dienstwoningen en burgerwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-pobw', en daar aangebouwde gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- 1. voor het bouwen van hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
 - 1. de afstand tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden

bedraagt:

- ten minste 3 m.; of
 - ten minste 1 m., indien: de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privégebruik van gronden ten minste 3 m. bedraagt; de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.; de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt; of
 - 0 m., indien: hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden aaneen worden gebouwd; of de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.; de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt;
2. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Wegencategorisering en vaarwegen, bedraagt tot:
 - het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
 - het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
 - de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
 3. de afstand tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 1, bedraagt tot:
 - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in boezemgebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een hoofdwatgang in poldergebied ten minste 4 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
 - de boveninsteek van een watgang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
 - de boveninsteek van een watgang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
 2. de afstand van het hoofdgebouw tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een (natte) koeltoren, windturbine en wkk-installatie) bedraagt minimaal 14 m.;
 3. de afstand tot een windturbine van een derde bedraagt ten minste 4x de as-hoogte;
 4. de afstand tot een (natte) koeltoren en/of wkk-installatie bedraagt ten minste 65 m.;
 5. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
 6. indien de maten als bedoeld onder 1. t/m 5. ertoe zouden leiden dat niet op de bestaande vergunde maten (terug)gebouwd kan worden, dan mag ten hoogste tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd.

c Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen behorende bij dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf en burgerwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-pobw' gelden de volgende bouwregels:

1. een vrijstaand bijgebouw dient ten minste 2 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de afstand van het gehele vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m.;
3. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf;
4. de inhoud bedraagt ten hoogste 300 m³;
5. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
6. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m.;
7. wordt gebouwd in erfgrans of op een afstand van minimaal 1 meter tot de erfgrans.

d Specifieke regeling bepaalde bedrijfswoningen

voor bijgebouwen een aanbouwen behorende bij de onderstaande specifiek aangemerkte dienstwoningen geldt in afwijking van de volgende afwijkende regeling:

1. de onderstaande aanvullende regels vervallen, zodra het bestaande hoofdgebouw wordt vervangen door een nieuw hoofdgebouw;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is maximaal 820 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2' is maximaal 350 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen

e Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, behorende bij dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf en burgerwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-pobw' gelden de volgende bouwregels:

1. een overkapping dient ten minste 2 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m.;
3. de afstand van de gehele overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m.;
4. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1 m., tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
5. de oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 50 m²;
6. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 m.;
7. de bouwhoogte van een erfafscheiding tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
8. de bouwhoogte van een erfafscheiding elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
9. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

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

- a. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m² bedraagt, indien:
 1. de oppervlakte aan kassen ten minste 5.000 m² bedraagt, tenzij het glastuinbouwbedrijf ter plaatse bestemd is als een kleinschalig glastuinbouwbedrijf;
 2. is aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde kweek die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 m² bedraagt, indien:
 1. de oppervlakte ten minste 5.000 m² bedraagt, tenzij het glastuinbouwbedrijf ter plaatse bestemd is als een kleinschalig glastuinbouwbedrijf;
 2. de kassen onderdeel uitmaken van een glastuinbouwbedrijf met ten minste 15.000 m² aan kassen;
 3. de kassen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van aangrenzende percelen;
 4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. 3.2.1. onder k. om minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare aan te leggen, indien:
 1. ten minste 2 parkeerplaatsen per hectare worden aangelegd;
 2. dit voldoende is voor het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 3. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.1. onder l. om een (voor-)terrein in te richten waar een (vracht-)wagen niet op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 1, indien:
 1. er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
 2. het onmogelijk en/of om andere dan verkeerskundige redenen niet wenselijk is om op het eigen terrein te kunnen keren;
 3. er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 4. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

3.3.2 Kassen

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

- a. 3.2.2, onder a.1. en 3. om kassen dichterbij het hart van een weg te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
 2. de gemiddelde afstand van de kas tot aan de weg ten minste 9 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
 3. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1;
 4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 5. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.2 onder a.2. m kassen dichterbij de boveninsteek van een vaarweg te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
 2. de gemiddelde afstand van de kas tot aan de watergang ten minste 1,5 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. 3.2.2 onder a.3. om kassen dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, gelegen-erfscheiding te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
 2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
 2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
 3. dit geen onevenredige (milieu)hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
 2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- f. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 10 m. indien:
 1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de overschrijding van de toegestane goothoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

- g. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 18 m. indien:
1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
 2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 25 m. bedraagt;
 3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
 4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 20 m. bedraagt;
 5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
 6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 15 m. bedraagt.
 7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
 8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 10. advies wordt ingewonnen bij de Bijlage 1.
- h. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 13,50 m. indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 2. de afstand tot wegen als bedoeld in 3.2.2 onder a. en b. evenredig toeneemt met de overschrijding van de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 3.2.2 onder c.;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- i. 3.2.2 onder c. om kassen te bouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m. indien:
1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
 2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 25 m. bedraagt;
 3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
 4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 20 m. bedraagt;
 5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
 6. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 15 m. bedraagt.
 7. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
 8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- j. 3.2.2 onder d. om meer dan 30% van de gevels van een kas te voorzien van niet licht doorlatend materiaal, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.3.3 Bedrijfsgebouwen

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

- a. 3.2.3, onder a.1. en 3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichtbij het hart van een weg te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg gedeeltelijk dichtbij wordt gebouwd;
 2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.3 onder a.2. bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichtbij de boveninsteek van een vaarweg te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichtbij wordt gebouwd;
 2. de gemiddelde afstand van het bedrijfsgebouw tot aan de watergang ten minste 1,5 meter bedraagt of, indien de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. 3.2.3 onder a.3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichtbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1 gelegen- erfscheiding te bouwen, indien:
 1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m bedraagt;
 2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichtbij wordt gebouwd;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichtbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 14 m. wordt gebouwd;
 2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichtbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij wordt gebouwd;
 2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel bedrijfsvloeroppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- f. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
 1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 2. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;

3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
 4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- g. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders gekweekt zijn;
 2. deze producten afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 3. niet meer producten worden verwerkt dan afkomstig van maximaal 3x de ter plaatse aanwezige hoeveelheid kassen;
 4. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
 5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- h. 3.2.3 onder b. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten tot ten hoogste 25% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 2. het bedrijfsgebouw mede gebruikt wordt als kweekruimte, waardoor de oppervlakte bedrijfsruimte ten hoogste 15% van de oppervlakte ter plaatse aanwezige kweekruimte bedraagt;
 3. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en één eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
 4. het bedrijfsgebouw zodanig is gesitueerd dat deze geen onevenredige afbreuk doet aan ontwikkelmogelijkheden van aangrenzende percelen in het gebied;
 5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- i. 3.2.3 onder d. en e. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf te bouwen of vergroten of intern te wijzigen met een oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte van ten hoogste 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, indien:
1. de oppervlakte ten hoogste 1.500 m² bedraagt;
 2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.3.4 Overige bedrijfsbouwwerken

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

- a. 3.2.4, onder a.1. en 2. om een CO₂-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw te bouwen, indien:
 1. de CO₂-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd in een kas die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex;
 2. de kas (gevel) waarin de CO₂-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd ten minste 25 m. breed is;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.4, onder a.3. tot en met 8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichtbij het hart van een weg, zoals opgenomen in Bijlage 1, te bouwen, indien:
 1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg dichtbij wordt gebouwd;
 2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende

- percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- c. 3.2.4, onder a.8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de boveninstreek van een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 1, te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
 2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- d. 3.2.4, onder a.11. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1-, te bouwen, indien:
1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m. bedraagt;
 2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- e. 3.2.4, onder a.12. om een (natte) koeltoren of wkk-installatie dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 65 m. wordt gebouwd;
 2. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning ten minste 14 m. bedraagt;
 3. uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- f. 3.2.4, onder a.13 en 14. om een overig bedrijfsbouwwerk zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 14 m. wordt gebouwd;
 2. de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- g. 3.2.4, onder f. om een erfafscheiding te bouwen van ten hoogste 1,80 m., indien:
1. dit voor de bedrijfsvoering gewenst is;
 2. de erfafscheiding niet gelegen is aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1
 3. de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 4. de erfafscheiding volledig open wordt uitgevoerd, zodat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.

3.3.5 Dienstwoningen

a Hoofdgebouwen

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

- a. 3.2.5, onder b, nummers 1 en 2 om een hoofdgebouw van een dienstwoning dichterbij wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, te bouwen, indien :
 1. de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat de bouw van het hoofdgebouw onmogelijk zou zijn;
 2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
 3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
- b. 3.2.5, onder b, nummers 1 en 2 om een hoofdgebouw van een dienstwoning dichterbij wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, te vergroten, indien :

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

b Vrijstaande bijgebouwen

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

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

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 3.2.5 onder d, nummer 3 om een overkapping geheel of gedeeltelijk te bouwen op meer dan 15 m. van het hoofdgebouw, indien:
 1. de overkapping zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 2. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 3. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.2.5 onder b., nummer 4 om een windturbine dichtbij het hoofdgebouw van een woning van een derde te bouwen, indien uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

3.4 Nadere eisen

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

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Glastuinbouwbedrijven*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende aanvullende regels:

- a. bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder a.:
 1. wordt een bedrijfsruimte gebruikt ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten

- afkomstig van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
2. wordt een (niet-zelfstandige) kantoorruimte gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 3. is ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf toegestaan, indien:
 - dit plaatsvindt: in vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stalletjes; of in het bedrijfsgebouw, indien de oppervlakte ten hoogste 0,1% van de ter plaatse aanwezige kassen, behorende bij het glastuinbouwbedrijf bedraagt.
 - er geen voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkelwagens, mandjes, (elektronische) betaalsystemen, etc.;
 - de producten onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 - het financiële resultaat ten hoogste 10% van het totale bedrijfsresultaat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf bedraagt.
 - b. bij voorzieningen behorende bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder b. en c.:
 1. dient een reclame-uiting ter herkenning en/of promotie van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
 2. wordt een voorziening voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, CO₂ en/of warmte gebruikt ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf;
 3. is de levering van energie, CO₂ en/of warmte aan andere (niet-glastuinbouw)bedrijven bedrijfseconomisch ondergeschikt.

3.5.2 Dienstwoningen

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

- a. bij dienstwoningen, als bedoeld in 3.1.2, onder a., behorende bij bedrijven als bedoeld in 3.1.1, onder a. :
 1. is het wonen uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bestaande dienstwoning;
 2. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning gelieerd is aan de bestemming;
 3. is het wonen uitsluitend toegestaan indien deze bewoning plaatsvindt door het huishouden van de ondernemer of een met het huishouden van de ondernemer vergelijkbare bewoning door bij dat bedrijf werkzaam personeel ;
 4. is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve het wonen in een bestaande dienstwoning uitsluitend toegestaan binnen een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m², waarbij de oppervlakte wordt bepaald door de oppervlakte onder het hoofdgebouw van de dienstwoning en de oppervlakte aansluitend en aan het hoofdgebouw van de dienstwoning, voor zover deze ruimtelijk ononderbroken ten behoeve van het wonen wordt gebruikt.
 5. het genoemde onder 4. is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bedrijfswoning'
 6. is het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen toegestaan, indien:
 - de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
 - het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
 - er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
 - de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
 - voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
 - er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 - de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en daar aangebouwde gebouwen.
 7. is het hobbymatig houden van paarden toegestaan, indien:
 - dit plaatsvindt binnen de oppervlakte als bedoeld onder 3.5.2 onder 4;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 - een paardenbak ten hoogste 400 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte van een hekwerk, ten behoeve van de afscheiding van een paardenbak en/of het pad tussen de paardenbak en de gebouwen ter ondersteuning van het gebruik, ten hoogste 1,20 m. bedraagt;

- de inhoud van een gebouw ter ondersteuning van het hobbymatig houden van paarden, zoals een stalling, bedraagt ten hoogste 75 m³;
- er geen sprake is van het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag van voer, hooi en dergelijke;
- er geen sprake is van het geven van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting;
- dit niet op milieu hygiënische bezwaren stuit;
- advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie en de glastuinbouwdeskundige.

3.5.3 *Strijdig gebruik*

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

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

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. 3.1.1. onder a. om bij een glastuinbouwbedrijf vis of insecten te kweken, indien:
 1. de kweek van vis of insecten ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 2. er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de vis- of insectenkweek wordt gebruikt voor het glastuinbouwbedrijf ;
 3. er sprake is van meervoudig ruimtegebruik;
 4. er sprake is van milieu-neutrale kweek;
 5. de vis- insectenkweek bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- a. 3.1.1. onder b en c. om voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslag van energie, CO₂ en/of warmte door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
 1. de voorziening is gericht op het opwekken, leveren en/of opslaan ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het opwekken, leveren en/of opslaan aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 5. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. 3.1.1. onder b. om voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water door een niet-glastuinbouwbedrijf te laten gebruiken en/of exploiteren, indien:
 1. de voorziening is gericht op het bergen, leveren en/of zuiveren ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij het bergen, leveren en/of zuiveren aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 2. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 3. de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
 4. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 5. dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. 3.5.1.a. onder 1. en 3.5.3. onder a. om een bedrijfsruimte te gebruiken ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:

1. de bedrijfsruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 4. niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 5. het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken;
 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- d. 3.5.1.a. onder 2. om een (niet-zelfstandige) kantoorruimte te gebruiken ten behoeve van één of meerdere niet ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijven, indien:
1. de (niet-zelfstandige) kantoorruimte wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
 2. dit doelmatig is voor het glastuinbouwbedrijf;
 3. de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 4. de kantoorruimte is gelegen aan een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1;
 5. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 6. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

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

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

3.7.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

De verbodsbepaling van 3.7.1 geldt niet voor:

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

3.7.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in:

- a. lid 3.7.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste staat aan de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf, de dienstwoning of een aangrenzende bestemming en voldaan wordt aan de daartoe opgestelde beleidsregels;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen bij een glastuinbouwbedrijf ten dienste staat aan de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste van een aangrenzende bestemming noodzakelijk is voor de ontsluiting van de aangrenzende bestemming en hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 4. de breedte van een in-/uitrit naar een glastuinbouwbedrijf:
 - ten hoogste 10 m. bedraagt; of

- meer dan 10 m. bedraagt, indien: a deze breedte noodzakelijk is voor een verkeersveilige ontsluiting, b het onmogelijk is om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien en/of om verkeerskundige redenen wenselijk is om een in-/uitrit breder dan 10 m. uit te voeren; c er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein; d dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen; e dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
- 5. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
- 6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
- 7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- b. lid 3.7.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 2. hierdoor de waterhuishouding niet wordt geschaad;
 3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
- c. lid 3.7.1. onder c., voor zover gelegen langs wegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
 2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
 3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 17,5 m. bedraagt;
 4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 12,5 m. bedraagt;
 5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 9 m. bedraagt;
 6. de afstand tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 1, ten minste 4 m. bedraagt;
 7. het waterbassin niet zichtbaar is vanaf de weg of voldoende groen wordt ingeplant, dit overeenkomstig de daartoe opgestelde beleidsregels;
 8. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- d. lid 3.7.1. onder c., voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 1, zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. de bedrijfsvoering en/of -inrichting van het glastuinbouwbedrijf hiertoe aanleiding geeft;
 2. de afstand tot een woning ten minste 12,5 m. bedraagt;
 3. de afstand tot aan het hart van een weg ten minste 6,5 m. bedraagt.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Agrarische dienstwoning

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen om een bestaande dienstwoning, die zijn functie ten dienste van de bestemming verliest of heeft verloren, bewoonbaar te maken voor een burger, middels het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' indien:

- a. 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;
- b. per glastuinbouwbedrijf ten minste één dienstwoning aanwezig blijft;
- c. de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
- d. ten aanzien van het van bestemming te wijzigen perceel(sgedeelte) of percelen:
 1. deze op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
 2. deze ten hoogste 1.000 m² bedraagt, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal;
 3. voldaan wordt aan de regels van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat indien de inhoud van het vrijstaand bijgebouw groter is dan 300 m³, deze ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 4. indien binnen 25 meter van de bestemming een gasontvangststation of een meet- en

- regelstation aanwezig is, wordt advies ingewonnen bij de betreffende beheerder;
- e. ten aanzien van de overige in eigendom zijnde perceel(sgedeelte) of percelen, die niet in aanmerking komen voor wijziging van de bestemming:
 - 1. deze zijn verkocht ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
 - 2. deze niet zijn verkocht, maar wel aantoonbaar te koop zijn aangeboden voor een agrarische prijs en ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', en aan de eigenaar van de aangrenzende percelen een recht van koop of ander recht is verstrekt of een gemeentelijke koopoptie is verstrekt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de uitvoering van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', gegarandeerd is;
 - f. dit niet op stedenbouwkundige, verkeerskundige, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
 - g. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.8.2 *Burgerwoning*

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen om het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te vergroten, middels het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen', indien:

- a. ten aanzien van het van bestemming te wijzigen perceel(sgedeelte) of percelen:
 - 1. deze zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
 - 2. deze op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
 - 3. deze, inclusief het bestaande bestemmingsvlak, ten hoogste 1.000 m² bedraagt, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal;
 - 4. indien binnen 25 meter van de bestemming een gasontvangststation of een meet- en regelstation aanwezig is, wordt advies ingewonnen bij de betreffende beheerder;
- b. ten aanzien van de overige in eigendom zijnde perceel(sgedeelte) of percelen binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', die niet in aanmerking komen voor wijziging van de bestemming:
 - 1. deze zijn verkocht ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
 - 2. deze niet zijn verkocht, maar wel aantoonbaar te koop zijn aangeboden voor een agrarische prijs en ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', en aan de eigenaar van de aangrenzende percelen een recht van koop of ander recht is verstrekt of een gemeentelijke koopoptie is verstrekt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de uitvoering van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', gegarandeerd is;
- c. dit niet op stedenbouwkundige, verkeerskundige, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- d. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

3.8.3 *verwijderen aanduiding persoonsgebonden overgangsrecht*

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-pobw' verwijderen mits de woonfunctie door een niet-agrarier ter plaatse niet meer als zodanig aanwezig is of voor de duur van ten minste één jaar niet meer als zodanig in gebruik is.

3.8.4 *Verwijderen specifieke bouwaanduiding*

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding [1-...]' verwijderen mits het aantal m² aan bijgebouwen en aanbouwen terug is gebracht naar maximaal 100m² of op het moment dat het bestaande hoofgebouw vervangen wordt.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. het bestemmingsvlak mag voor 100% bebouwd worden;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 meter.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fiets- en onderhoudspaden;

5.2 Bouwregels

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

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, bruggen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt ten hoogste 7 m;
- c. de maximale bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd-) watergangen en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
- b. het behoud en herstel van natuurwaarden en natuurvriendelijk ingerichte oevers
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers, infiltratievoorzieningen en waterstaatkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximale lengte van een aanlegsteiger bedraagt 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in een woning;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', een monument;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoofdwatgang', tevens een hoofdwatgang;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water;
- ontsluitingswegen ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven en voet- en fietspaden.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

- per bestemmingsvlak mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;
- in afwijking van het bepaalde onder a. mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toenemen tot en met het genoemde aantal;
- op het moment dat het bestaande hoofdgebouw vervangen wordt, dient het aantal m² van de aanwezige aan-, uit en bijgebouwen terug gebracht te worden tot ten hoogste 100 m²;
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
- de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 x de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1.000m³;
- de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' hebben, minimaal 14 meter;
- de afstand genoemd onder h mag minder dan 14 meter bedragen, indien de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - kleiner is dan 14 meter. Indien dit het geval is, bedraagt de minimale afstand tussen het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan gebouwen behorende bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan gebouwen behorende bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf;
- de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder g, bedraagt de maximale inhoud van het hoofdgebouw de vergunde maat die ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan aanwezig was.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- voor het bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het erf (zij-, achter- en voorerf) gelden de volgende bouwregels:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
- aan, uit en bijgebouw			50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw	300m ³ *	* de inhoud telt mee in de maximale inhoud voor een woning

aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw	3m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 meter	3m, of 2/3 ^e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter			bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de diepte vanaf de achtergevel maximaal 3 meter
vrijstaand bijgebouw	3 meter	5 meter			
erker		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum van 4 meter.	max. 2/3 ^e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 meter diep (zowel voor- als zijgevel)**		** bij aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneengebouwde zijde minimaal 1 meter, tenzij erkers aaneengebouwd worden
- ondergronds bouwwerk			binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw ***		*** de inhoud telt voor 50% mee in de maximale inhoud voor een hoofdgebouw

- b. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1m, met uitzondering van aan- en uitbouwen, welke grenzen aan de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
- c. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
- d. 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 8.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

8.2.3 Specifieke regeling voor bepaalde woningen

Voor bijgebouwen behorende bij de onderstaande specifiek aangemerkte woningen gelden in afwijking van hetgeen genoemd is onder 8.2.2 de volgende afwijkende regeling:

1. de onderstaande aanvullende regels vervallen, zodra het bestaande hoofdgebouw wordt vervangen door een nieuw hoofdgebouw;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' is maximaal 150m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 2' is maximaal 180m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 3' is maximaal 200m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 4' is maximaal 250m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 5' is maximaal 280m² aan bijgebouwen

- toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 6' is maximaal 400m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 7' is maximaal 430m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 8' is maximaal 500m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 9' is maximaal 580m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 10' is maximaal 630m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 12. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 11' is maximaal 750m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 12' is maximaal 880m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen;
 14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 13' is maximaal 1020m² aan bijgebouwen toegestaan, waarbij het aantal m³, wat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geldt als maximale inhoud van de bijgebouwen.

8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3 meter;
- d. het maximum oppervlak aan overkappingen bedraagt 50m²;
- e. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- f. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter;
- h. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

8.2.5 *Hoofdwatgang*

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch-hoofdwatgang', is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van :

- a. 8.2.1.j voor de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 10meter 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;
- b. 8.2.1.hj voor 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 10 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- c. 8.2.2.b voor 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 10 meter van het te herbouwen hoofdgebouw, aan- of uitbouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zij erfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 8.2.2 en 8.2.3 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

8.5.1 Aan-huis-gebonden ondernemingen

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

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 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 een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
- 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 plaatsvinden;
- h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

8.5.2 strijdig gebruik

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

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

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Verwijderen specifieke bouwaanduiding

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' zoals opgenomen in artikel 8.2.3 verwijderen mits het aantal m² aan bijgebouwen en aanbouwen terug is gebracht naar maximaal 100m² of op het moment dat het bestaande hoofdgebouw vervangen wordt.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een daarbij behorende belemmeringenstrook. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 9.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken, tenzij in 9.1 anders bepaald is, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding.

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

9.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van hoog opgaande en/of diepgewortelde beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
- d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het permanent opslaan van goederen.
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.5.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals in lid 9.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

9.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" (L-HV) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor een hoogspanningsverbinding en bij de hoogspanningsverbinding behorende beschermingszone. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

10.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

met dien verstande dat:

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

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

10.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 *Afwijken voor de onderliggende bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 en toestaan dat in en ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

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

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

10.4.1 *Verbod*

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving

- aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

10.4.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

10.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 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.

11.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste:

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	1000 m ²
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	500 m ²
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	250 m ²
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	100 m ²
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	50 m ²
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan

ter plaatse van de aanduiding	swr-1	100 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-2	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-3	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-4	50 cm
ter plaatse van de aanduiding	swr-5	30 cm

en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

11.3.1 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 groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan

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

, waartoe worden gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen van gronden, en aanleggen van drainage, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het 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;
- g. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

11.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

- a. Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste

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

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

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 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 12 Waterstaat- Beschermingszone

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat- Beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
- b. de bestemming 'Waterstaat- Beschermingszone' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel Voorrangsregeling van toepassing.

12.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 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, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 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.

13.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 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.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2 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 14 Waterstaat - Waterstaatswerk

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterstaatswerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatswerk' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover deze dubbelbestemming samenvalt met andere dubbelbestemmingen is de voorrangsregeling in artikel Voorrangsregeling van toepassing.

14.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 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, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 Algemene regels voor afstanden

16.1.1 Afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

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

16.2 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

16.2.1 Afwijken van afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 ten behoeve van situaties waarin een afwijkende situering uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur verdient en de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

16.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

16.3.1 Ondergrondse werken

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

16.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

16.4 Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.3.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

16.5 Nadere eisen

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

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

16.6 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

16.6.1 ondergeschikte bouwdelen

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

16.6.2 liftkokers

De in hoofdstuk 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

16.7 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

16.8 Parkeernormering

- 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.
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien:
 - a. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
 - c. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en – indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd – aan die wijziging; of
 - d. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
- c. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid b voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - e. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
 - f. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden.

16.9 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Maatvoering achterzijde:
 1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
 2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 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 0,5 m vrij in het dakvlak;
3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 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.

17.2 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 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Geluidszone-Industrie

18.1.1 bouwregels

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

18.1.2 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de 18.1.1, mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van een geluidsgevoelig object mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

18.2 Vrijwaringszone-Molen

18.2.1 bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - Molenbiotoop" mogen:

- a. binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht en/of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden, wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting, de volgende regels:
 1. de hoogte, als de molen is gelegen buiten de bebouwingscontouren, bedraagt maximaal 1/100ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
 2. de hoogte, als de molen is gelegen buiten de bebouwingscontour en de beschermingszone ook binnen de bebouwingscontour is gelegen, bedraagt, vanaf de bebouwingscontour, maximaal 1/30ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en de grens op de bebouwingscontour en wordt vanaf dit punt een schuine lijn getrokken met een stijging van steeds 1 meter hoogte per 30 meter afstand (1 op 30-regel);
 3. de hoogte, als de molen is gelegen binnen de bebouwingscontour, bedraagt maximaal 1/30ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel);
 4. de hoogte, als de molen is gelegen binnen de bebouwingscontour en de beschermingszone ook buiten de bebouwingscontour is gelegen, bedraagt, vanaf de bebouwingscontour, maximaal 1/100ste van de afstand tussen een bouwwerk en/of beplanting en de grens op de bebouwingscontour en wordt vanaf dit punt gerekend met de hoogtemaat van het onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel).

18.2.2 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1 voor:

- a. het oprichten van nieuwe bebouwing en/of beplanting, mits er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt en zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.
- b. een grotere hoogte van een bouwwerk en/of beplanting als bedoeld in 16.2.1, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits het zicht en/of vrije windvang niet verder wordt beperkt. Hierbij dient advies ingewonnen te worden bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

18.3 Wetgevingzone - moderniseringsgebied

Indien direct aansluitend op de gronden, welke voorzien zijn van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-moderniseringsgebied', herstructurering, schaalvergroting of optimalisatie plaatsvindt van een glastuinbouwbedrijf, dienen de gronden welke voorzien zijn van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone-moderniseringsgebied' bij deze planvorming betrokken te worden en mogen deze niet braak blijven liggen.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

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

19.2 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 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Algemene wijzigingsregels

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

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

20.2 Wijzigen naar "Agrarisch - Glastuinbouw"

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

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

Artikel 21 Overige regels

21.1 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
Leiding - Gas	9	1
Waterstaat - Waterstaatswerk	14	2
Waterstaat- Beschermingszone	12	3
Leiding - Hoogspanningsverbinding	10	4
Waarde - Archeologie	11	5
Vrijwaringszone-Molen	18.2	6
Geluidszone-Industrie	18.1	7
Wetgevingzone - moderniseringsgebied	18.3	8

21.2 Werking wettelijke regelingen

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

21.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 17.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 22.1.1 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.

22.2 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 22.2.1, 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 22.2.1, 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 22.2.1 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'LOS percelen 2'



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

