


# VERZAMELPLAN GLASTUINBOUW DEEL 2

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.GTVERZAMELPLAN2abp-VG01
vastgesteld

GEMEENTE WESTLAND



# Inhoudsopgave


**Toelichting** 5

**Hoofdstuk 1 Inleiding** 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Ligging plangebied 6

1.3 Geldend bestemmingsplan 8

1.4 Leeswijzer 8

**Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie** 9

2.1 Beleidskader 9

2.2 Perceelsbeschrijving 20

**Hoofdstuk 3 Onderzoek** 73

3.1 Bedrijven en milieuzonering 73

3.2 Geluid 73

3.3 Luchtkwaliteit 74

3.4 Externe veiligheid 75

3.5 Water 78

3.6 Bodem 88

3.7 Ecologie 89

3.8 Cultuurhistorische aspecten 91

**Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving** 93

4.1 Planvorm 93

4.2 Bestemmingsregeling 96

**Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid** 98

5.1 Economische uitvoerbaarheid 98

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 98

**Bijlagen bij de toelichting** 99

**Bijlage 1 Inspraak en overleg** 100

**Bijlage 2 Watersleutel Assendelftlaan 2 te Monster** 102

**Bijlage 3 Waterparagraaf Burgerdijkseweg 18** 105

**Bijlage 4 Waterparagraaf Casembrootlaan 12C Poeldijk** 117

**Bijlage 5 Watersleutel Galgeweg 49 te Naaldwijk** 130

**Bijlage 6 Watersleutel Hollewatering 14-16 te Kwintsheul** 133

**Bijlage 7 Watersleutel Maasdijk 46 te Maasdijk** 137

**Bijlage 8 Watersleutel Monstersepad 11 te Naaldwijk** 141

**Bijlage 9 Watersleutel Vierschaar 42 tot en met 48 te Naaldwijk** 145

**Bijlage 10 Watersleutel Zwartendijk 19a te Monster** 149

**Bijlage 11 Handhavingsstrategie thema glastuinbouw 2020 153**

**Regels 193**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 194**

Artikel 1 Begrippen 194

Artikel 2 Wijze van meten 203

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 205**

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 205

Artikel 4 Bedrijf 223

Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf 227

Artikel 6 Cultuur en ontspanning 231

Artikel 7 Groen 234

Artikel 8 Tuin 235

Artikel 9 Verkeer 236

Artikel 10 Water 237

Artikel 11 Wonen 238

Artikel 12 Wonen-Rijwoning 242

Artikel 13 Wonen - Voormalige Boerderij 245

Artikel 14 Leiding - Gas 249

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding 251

Artikel 16 Waarde - Archeologie 253

Artikel 17 Waarde-Natuur 255

Artikel 18 Waterstaat- Beschermingszone 257

Artikel 19 Waterstaat - Waterstaatswerk 258

**Hoofdstuk 3 Algemene regels 259**

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel 259

Artikel 21 Algemene bouwregels 260

Artikel 22 Algemene gebruiksregels 263

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels 264

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels 265

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels 266

Artikel 26 Overige regels 267

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 268**

Artikel 27 Overgangsrecht 268

Artikel 28 Slotregel 269

**Bijlagen bij de regels 271**

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 272**

**Bijlage 2 Wegencategorisering en vaarwegen 280**

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 19 december 2012 is het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland vastgesteld. Op 28 januari 2014 volgde het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Boomawatering.

Beide bestemmingsplannen zijn op bepaalde locaties gewijzigd door toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Inmiddels is gebleken dat de bestemming van een aantal percelen niet in overeenstemming is met eerder gemaakte afspraken. In de correspondentie tussen de perceelseigenaren en de gemeente is aangegeven dat deze 'hiaten' in het nieuwe bestemmingsplan voor het duurzame glastuinbouwgebied hersteld worden.

Op 8 december 2020 is het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels is gebleken dat er nog een aantal percelen niet in overeenstemming is met gemaakte afspraken of dat ter plaatse een hiaat in het nu geldende bestemmingsplan zit

Hierom is een 2e verzamelplan glastuinbouwgebied opgesteld om deze hiaten, voor de inwerking treding van de Omgevingswet op 1 juli 2022, te herstellen.

Daarnaast worden een aantal woonbestemmingen in het duurzaam glastuinbouwgebied verwijderd. Het betreffen woningen welke door middel van toepassing van de regeling 'Verduurzaming en Obstakelvrije Ruimte voor Modernisering" (VORM) gesloopt zijn en in gebruik zijn genomen door een glastuinbouwbedrijf. Daarnaast worden een aantal woonpercelen wegbestemd. Dit betreffen woningen welke in aanmerking kwamen voor de uitkoopregeling woningen onder hoogspanningsverbindingen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan betreft geen aaneengesloten gebied. Het plangebied beslaat 73 verschillende percelen en een groot aantal rijwoningen, welke gelegen zijn in het (duurzame) glastuinbouwgebied van de gemeente Westland. Het betreffen verschillende percelen, met een variërende oppervlakte.

In het bestemmingsplan zijn de volgende percelen opgenomen:

1. Assendelftlaan 2 Monster
2. Blaker 14 De Lier
3. Blaker 22 De Lier
4. Boerenlaan 4c tot en met 8d 's-Gravenzande
5. Boomaweg 1 Monster
6. Boomgaardspad 1 Naaldwijk
7. Bredenel uitplaatskavels Poeldijk
8. Burgemeester Cramerlaan 9 en 9a De Lier
9. Burgemeester Crezéelaan 52 en 56 De Lier
10. Burgemeester Doornlaan 5a De Lier
11. Burgemeester Elsenweg 43 Naaldwijk
12. Burgemeester Elsenweg 45 Naaldwijk
13. Burgerdijkseweg 8 De Lier
14. Burgerdijkseweg 14a De Lier
15. Burgerdijkseweg 16 De Lier
16. Burgerdijkseweg 18 De Lier
17. Burgerdijkseweg 22 De Lier

18. Burgerdijkseweg 26 tot en met 34 De Lier
19. Casembrootlaan 12c Poeldijk
20. De Jonghlaan - Van Rijckevorsellaan
21. Endeldijk nabij 69 te Honselersdijk
22. Galgepad Naaldwijk
23. Galgeweg Naaldwijk
24. Galgeweg 49 Naaldwijk
25. Gantellaan 24 Monster
26. Groeneveld 1 De Lier
27. Groeneveldseweg 9 De Lier
28. Heulweg 29-31 te Kwintsheul
29. Hoefweg 4 De Lier
30. Holle Watering tussen 14 en 16 Kwintsheul
31. Hoogwerf 12 Naaldwijk
32. Kleine achterweg 51-55 Naaldwijk
33. Kleine Achterweg 58 Naaldwijk
34. Korte Kruisweg 169 te Maasdijk
35. Kralingerweg 1a, 8 en 10 De Lier
36. Kralingerweg 3-3b De Lier
37. Kralingerweg 12 De Lier
38. Laan van de Heilige Lambertus 15 's-Gravenzande
39. Lange Kruisweg 48a Maasdijk
40. Lange Kruisweg 69a en 69e Maasdijk
41. Lange Kruisweg waterberging
42. Lelielaan 12 Kwintsheul
43. Maasdijk 46 Maasdijk
44. Maasdijk 220 's-Gravenzande
45. Madeweg 58 Monster
46. Molenweg 5 Monster
47. Monstersepad 11 Naaldwijk
48. Naaldwijkseweg 255b 's-Gravenzande
49. Nieuwe Tuinen 32 De Lier
50. Nieuweweg 16 Honselersdijk
51. Noord-Lierweg 4 De Lier
52. Noord-Lierweg 40 De Lier
53. Oostbuurtseweg 10 De Lier
54. Oostbuurtseweg 43 De Lier
55. Oostbuurtseweg 51 De Lier
56. Oudecampsweg 3 en 5 De Lier
57. Oudecampsweg 9 De Lier
58. Oudecampsweg 35e De Lier
59. Plaats 22 tot en met 26 Honselersdijk
60. Poeldijksepad 27 Honselersdijk
61. Poelkade 23 Naaldwijk
62. Pouwelslaan 8 Honselersdijk
63. Rusthovenlaan 's-Gravenzande
64. Sint Jorispad 26 's-Gravenzande
65. Van Ockenburchlaan 4 Honselersdijk
66. Van Oosthuizelaan 14 's-Gravenzande
67. Vierschaar 42 tot en met 48 Naaldwijk
68. Vierschaar 50 Naaldwijk
69. Vijverberglaan 13 en 15 Honselersdijk
70. Vredebestlaan 14a Poeldijk
71. Wateringseweg 22 Poeldijk
72. Wateringseweg 51 Poeldijk
73. Woudzicht 1en 3 De Lier
74. Zwartendijk 19a Monster
75. Rijwoningen in het glastuinbouwgebied

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

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

- Bestemmingsplan Honselersdijk 1970, 1e herziening, zoals vastgesteld op 13 januari 1983;
- Bestemmingsplan Landelijk gebied De Lier, zoals vastgesteld op 20 april 1994;
- Bestemmingsplan Buitengebied Naaldwijk, zoals vastgesteld op 10 februari 2000;
- Bestemmingsplan Het Nieuwe Water, zoals vastgesteld op 26 mei 2009;
- Bestemmingsplan Kern Honselersdijk, zoals vastgesteld op 20 maart 2012;
- Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland, zoals vastgesteld op 18 december 2012;
- Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Boomawatering, zoals vastgesteld op 28 januari 2014;
- Bestemmingsplan Fietsverbinding Vlietpolderplein te Naaldwijk, zoals vastgesteld op 28 januari 2014;
- Wijzigingsplan Boerenlaan Woonkavels 6 en 7 te 's-Gravenzand, zoals vastgesteld op 31 maart 2015;
- Wijzigingsplan Kleine Achterweg 58 te Naaldwijk, zoals vastgesteld op 26 oktober 2015;
- Wijzigingsplan Boerenlaan Woonkavels 2a, 2b, 3, 4, 5 en 8 te 's-Gravenzande , zoals vastgesteld op 24 juni 2016;
- Parapluherziening Parkeernormen, zoals vastgesteld op 20 februari 2018;
- Wijzigingsplan Kleine Achterweg nabij 53b kavel 1 en 2 Naaldwijk, zoals vastgesteld op 23 oktober 2018;
- Wijzigingsplan Gantel nabij Bredenel 1 te Honselersdijk , zoals vastgesteld op 20 januari 2020;
- Wijzigingsplan Blaker 2, 4, 8, 12 en 14 te De Lier , zoals vastgesteld op 11 mei 2020;
- Paraplubestemmingsplan Wonen Westland, zoals vastgesteld op 1 september 2020;
- Paraplubestemmingsplan horeca/hotel Westland, zoals vastgesteld op 2 november 202;
- wijzigingsplan Kralingerweg 3 te De Lier, zoals vastgesteld op 24 maart 2021.

## 1.4 Leeswijzer

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

# Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

## 2.1 Beleidskader

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

### 2.1.1 Gemeentelijk beleid

***Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland***

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

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

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

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

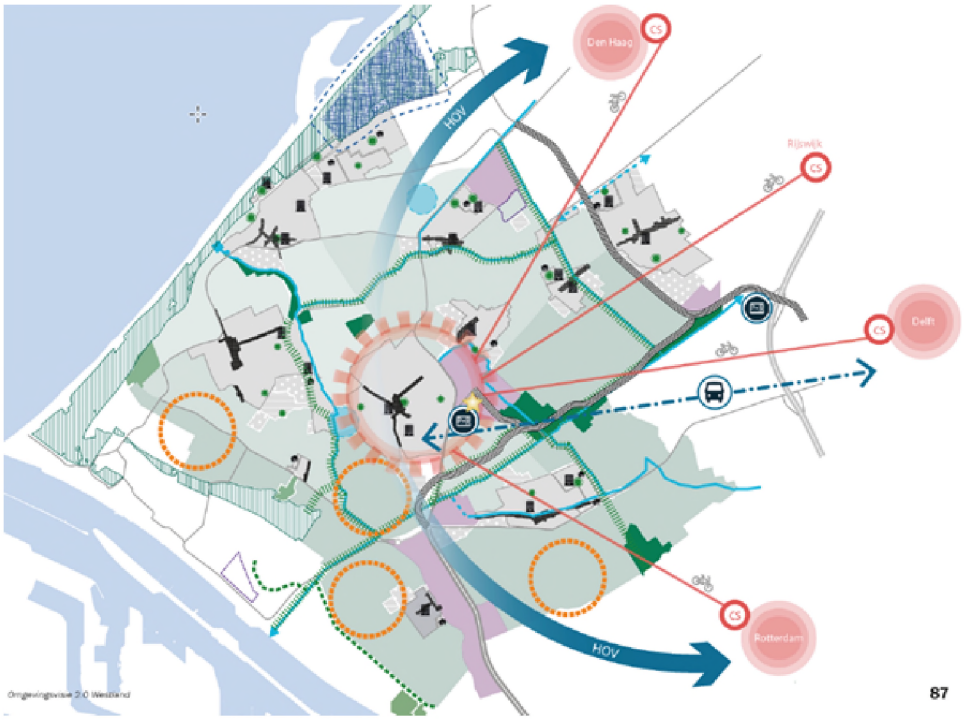
Het duurzaam glastuinbouwgebied behoudt voldoende kritische massa om een innovatieve glastuinbouwgemeente te blijven, maar het toevoegen van beleefbaar groen mag ten koste gaan van glastuinbouw. De glastuinbouw produceert in de toekomst circulair, wordt energieneutraal en klimaatadaptief. Om de modernisering en herstructurering op gang te brengen moet er letterlijk ruimte worden gemaakt, bv. door het uitplaatsen van (bedrijfs)woningen naar de dorpen. Integrale gebiedsplannen moeten betaalbaar en met voldoende draagvlak gerealiseerd kunnen worden. Langs de kust is een strand dat uitblinkt in rust en ruimte met een goede balans tussen natuur en recreatie. Daarnaast wil Westland sluitende recreatieve netwerken creëren voor verschillende gebruiksgroepen d.m.v. robuuste groen-blauwe aders. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV verbinding tussen Den

Haag en de Hoekse Lijn richting Delft.

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

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

De toekomstkaart van Westland:




***Verkeer- en vervoerbeleid***

In de structuurvisie Westland uit 2014 is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport gemeente zijn, waar het goed wonen, werken en recreëren is. Speerpunten voor de bereikbaarheid zijn:

- Aansluiting op het rijkswegennet verbeteren;
- Realiseren vlinderstructuur Westland;
- Mobiliteitsmanagement;
- Hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkelen;
- Langzaam verkeer stimuleren;
- Ontsluiting kernen en glastuinbouwgebieden verbeteren.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoerplan, vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 november 2006.

**Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018**

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel

Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WVVP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen) .Aanvullend op deze beleidsregel zijn er afspraken gemaakt met 's-Heerenloo met betrekking tot het vereiste aantal parkeerplaatsen, welke noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling.

***Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland***

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

***Handhaven op maat***

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

***Handhavingsstrategie thema Glastuinbouw 2020***

Op 31 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Westland de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied' vastgesteld. Dit betrof een handhavingsstrategie ten aanzien van het strijdige gebruik van glastuinbouwgronden in de gemeente Westland. Deze handhavingsstrategie moest worden beschouwd als een aanvulling op, en op onderdelen een wijziging van, het bestaande 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo-taken gemeente Westland', zoals vastgesteld op 5 oktober 2015.

De handhavingsstrategie had uitsluitend betrekking op het gebruik van gronden en opstallen in het duurzaam glastuinbouwgebied in strijd met de aan de gronden gegeven bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de wijze waarop daar vanuit het oogpunt van handhaving mee werd omgegaan.

De 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020' vervangt de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied' van 31 januari 2017, doch betreft inhoudelijk voornamelijk op onderdelen een wijziging van deze strategie en de aanhangende beleidsregels.

Dit beleid moet worden beschouwd als sectorale uitwerking van het bestaande 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabotaken gemeente Westland'.

Legalisatie van oude overtredingen kan alleen plaatsvinden onder strikte voorwaarden. Aan die strikte voorwaarden zit een sterke belangenafweging vast. Immers, de belangen die met handhaving worden gediend hebben primair betrekking op het faciliteren van de uitoefening van de toegekende bestemming aan een perceel. In het geval van handhaving in het glastuinbouwgebied betreft dit uiteraard primair het beschikbaar houden van gronden om deze te kunnen gebruiken voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf met alle daarbij behorende voorzieningen.

Om invulling te geven aan de strikte voorwaarden is een centrale doelstelling geformuleerd:
Het legaliseren van langdurig, ongewijzigd, strijdig privégebruik van gronden en/of opstallen in het duurzaam glastuinbouwgebied voor zover dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de (uitoefening van de) bestemming .

In onderhavig beleid is echter wel onderscheid gemaakt tussen langdurige en nieuwe overtredingen. Voor oude overtredingen van burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning (die dus niet voor legalisatie in aanmerking komen wegens onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied) is aangegeven dat deze worden ondergebracht in een persoonlijk overgangsrecht. Dit overgangsrecht komt, zoals eerder beschreven, er op neer dat de huidige bewoners van deze woningen in de woning mogen blijven wonen, maar dat de bewoning bij het beëindigen van de bewoning door de huidige bewoners overeenkomstig het bestemmingsplan moet zijn.

Voor bestaande overtredingen (die na 4 december 2008 zijn ontstaan) en nieuwe overtredingen (die zich nog voor moeten doen) geldt de mogelijkheid tot een tijdelijke omgevingsvergunning, onder voorwaarden. In tegenstelling tot het persoonlijk overgangsrecht is deze vergunning niet persoonsgebonden, maar object gebonden. Dit maakt de vergunning weliswaar overdraagbaar, maar daar tegenover staat eigenaren onder het persoonsgebonden overgangsrecht dit recht behouden in het geval dat er concreet sprake is van herstructurering.

Dit onderscheid is bewust gemaakt. Immers, de woningen zijn primair gelegen op een locatie waarbij legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, waardoor beëindiging van de strijdige situatie en bij voorkeur ook verplaatsing van de woning de meest wenselijke oplossing is. Dit maakt dat de afweging in de bereidheid tot medewerking bij bestaande overtredingen anders is dan die bij nieuwe overtredingen.

Voor nieuwe overtredingen zal een stringentere belangenafweging plaatsvinden. Dit geldt dus zowel voor geheel nieuwe overtredingen als aanvragen voor een vergunning onder voorwaarden van (nieuwe) eigenaren van woningen die onder het persoonsgebonden overgangsrecht vielen. In die belangenafweging zal moeten worden bezien of er bijvoorbeeld niet al concreet sprake is van een herstructurering, of privaatrechtelijke handelingen niet bewust hebben geleid tot creatie van deze situatie, of sprake is (geweest) van intensivering van de overtreding of dat legalisatie wegens gewijzigde omstandigheden niet in de rede ligt.

***Woonvisie***

De Woonvisie Westland 2020-2030 is een actualisatie van de Woonvisie van 2016 en richt zich op het deelonderwerp "wonen" van de Ontwerp-Omgevingsvisie Westland. De Woonvisie is vastgesteld in juli 2020. De Omgevingsvisie van gemeente Westland vormt de rode draad voor de ruimtelijke plannen en woningbouwplannen in Westland de komende jaren. Onze focus blijft op het tuinbouwcluster liggen, maar we zoeken daarin een betere balans met de leefomgeving. Westland wil een groenere, gezonde en aantrekkelijke gemeente zijn. In de toekomst ligt de drijfveer bij bouwen in het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Westland werkt aan een beheersbare groei van het aantal woningen, zodat het aanbod aansluit bij de behoeften van de Westlandse bevolking en mensen die economisch verbonden zijn met de gemeente. Het woonmilieu in Westland is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden en sluit aan bij het dorpse leefklimaat.

De woningmarkt is continu in beweging. Dit verdraagt geen strak gedetailleerd programma, maar een kader voor beslissingen. De Woonvisie biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners. De

Woonvisie is in overleg met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties, uitzenders en tuindersorganisaties tot stand gekomen.

*Prioriteiten en uitgangspunten van de Woonvisie*

De "Woonvisie Westland 2020-2030" geeft de prioriteiten, uitgangspunten en visie hoe Westland er in 2030 uit moet zien op het gebied van (zorg)wonen en huisvesting arbeidsmigranten.

De hoofdthema's van Woonvisie zijn:

Betaalbaarheid
- doelgroepen die aangewezen zijn op betaalbare woningen (starters, gezinnen, ouderen, zorgbehoevenden, corporatiedoelgroepen, middeninkomens, arbeidsmigranten, vergunningshouders, woonwagenbewoners);
- grootte en differentiatie sociale woningvoorraad;
- woonlasten;
- gevolgen verkoop Vestia-woningen.

Doorstroming en wooncarrière
- bevorderen doorstroming;
- senioren (doorstroming vanuit sociale eengezinswoning);
- slaagkansen inwoners Westland.

Nieuwe bouwambitie
- behoud karakter kernen;
- vergroening en verduurzaming;
- huisvestingsoplossingen buiten de kernen;
- wonen met zorg: levensloopgeschiktheid / aanpasbaarheid;
- programma voor nieuwe projecten/locaties: 30-5-20-45*;
- herbestemming maatschappelijk vastgoed;
- flexwonen;
- huisvesting arbeidsmigranten, ook buiten kernen en op percelen van glastuinbouwbedrijven.

(*) 30% sociale huur, 5% goedkope koop, 20% middeldure koop of huur, 45% duurdere koop

***Beleid en beleidsregels voor opslag en verkoop van consumentenvuurwerk in Westland***

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

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

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

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:
- in de gemeente Westland wordt alleen consumentenvuurwerk opgeslagen. Opslag en verkoop van professioneel vuurwerk is niet toegestaan;
- iedere vestiging van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk zal worden getoetst aan voldoende ruimtelijke spreiding in de gemeente Westland;
- in de gemeente Westland worden maximaal 18 vestigingen voor opslag- en verkooppunten van consumentenvuurwerk toegestaan;
- opslag tot en met 1.000 kg is beperkt toegestaan in de dorpskernen;

- nieuwe vestiging in dorpskernen is niet toegestaan;
- de vestiging van bedrijven met een opslag tot en met 10.000 kg heeft de voorkeur in gebieden waar een bedrijfsbestemming geldt of in tuincentra;
- opslag boven de 10.000 kg consumentenvuurwerk is uitgesloten;
- bestaande bedrijven in strijd met deze uitgangspunten mogen de activiteiten voortzetten.

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

***Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland (2018)***

Nieuwbouwlocaties in Zuid-Holland worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Deze ambitie is vastgelegd in het convenant (overeenkomst) klimaatadaptief Bouwen. Dit is ondertekend door onder meer bouwbedrijven, gemeenten -waaronder Westland-, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars.

Klimaatverandering heeft grote impact op de leefomgeving en het aantal weersextremen neemt toe. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, tot 2025 zijn er in de provincie 100.000 nieuwe woningen nodig. Deze ontwikkelingen maken het van belang dat klimaatadaptief bouwen zo snel mogelijk de nieuwe norm wordt. Dit is concreet vertaald in het convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Hierin zijn procesafspraken gemaakt gericht op het verminderen van de wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Het convenant is op 4 oktober 2018 van start gegaan. In de eerste fase van dit convenant is toegewerkt naar een minimaal programma van eisen voor nieuwbouw in relatie tot:

- Hevige neerslag: Hevige neerslag leidt niet tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in of buiten het plangebied;
- Droogte: Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de gebouwde omgeving;
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwd omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- Bodemdaling: Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar;
- Overstromingen: Bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen;
- Biodiversiteit: Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.

### 2.1.2 Regionaal beleid

***Metropoolregio Den Haag-Rotterdam***

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

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

### 2.1.3 Provinciaal beleid

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

Het beleid is eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om 1 Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

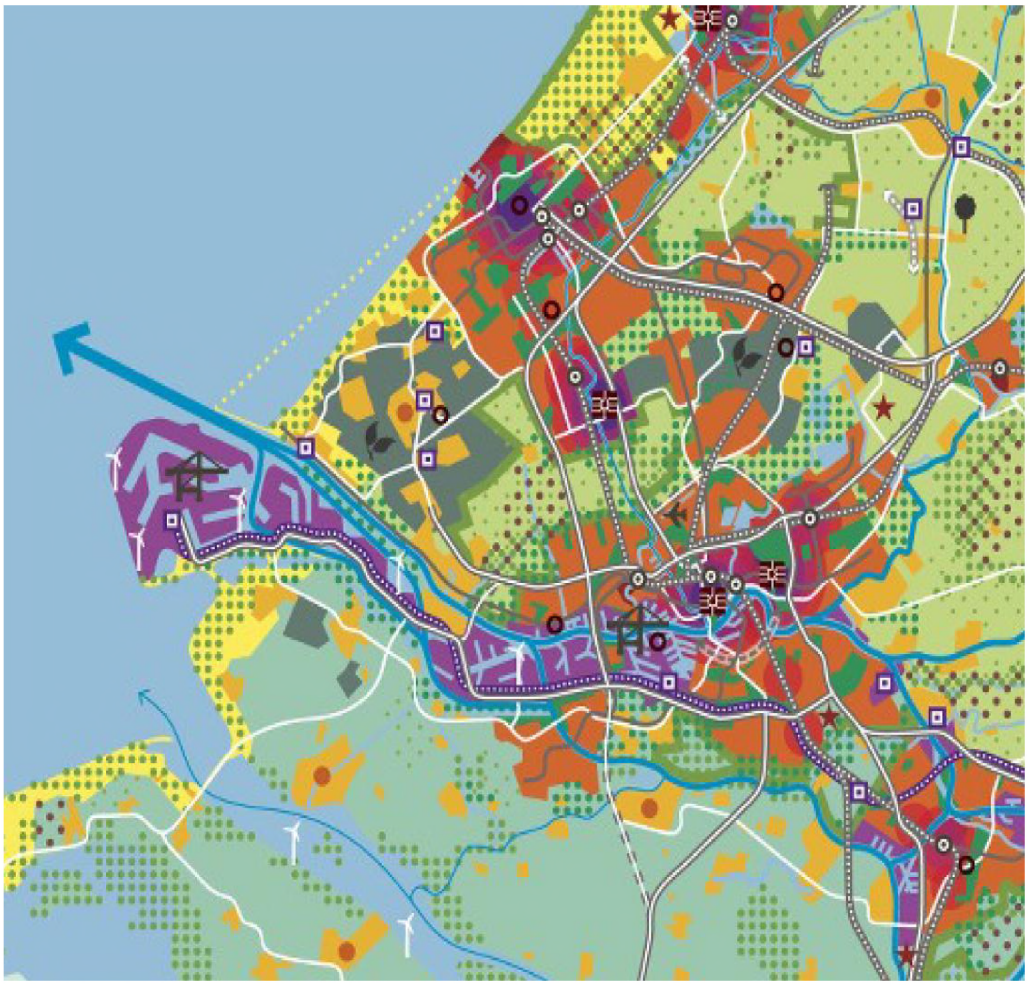
Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

.

*Ruimtelijke hoofdstructuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

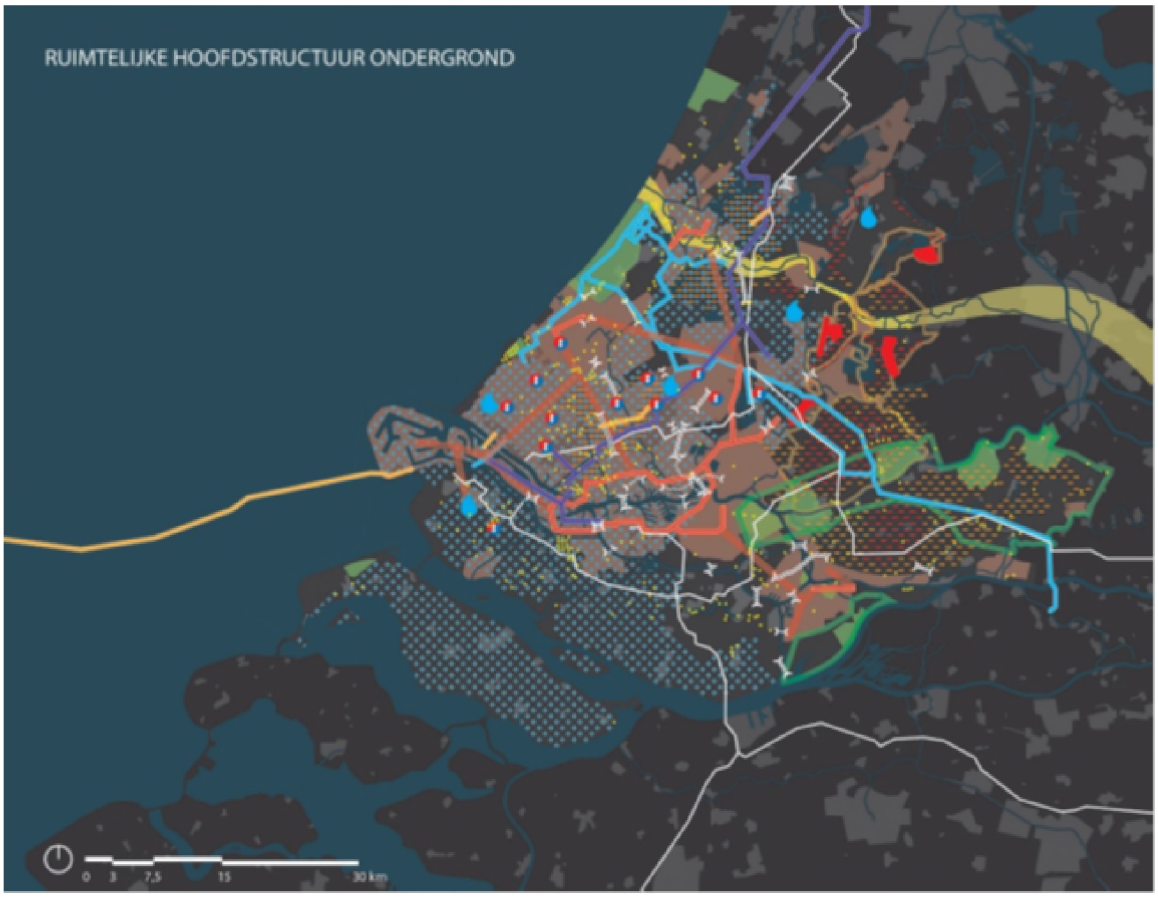
- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie



*De ruimtelijke hoofdstructuur*

De drukte in de ondergrond neemt toe als gevolg van nieuwe mogelijkheden om de ondergrondse ruimte te benutten en de toenemende druk op de bovengrondse ruimte. Dat vraagt om een actieve ordening van ondergrondse functies, afgestemd met bovengrondse ontwikkelingen, in een driedimensionale planvorming (3D-ordening).

De ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond toont indicatief en informatief de huidige ruimtelijke situatie van de ondergrond en strategische doelstellingen voor de ondergrond. De kaart verbeeldt de grotere ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang én de gebieden met een specifieke betekenis vanuit een ondergronds belang. Onder de grote ondergrondse infrastructuur van bovenlokaal belang zijn meegenomen de (buis)leidingen, warmtenetwerken, tunnels in het openbaar vervoer en wegennetwerk. Gebieden met een specifiek ondergronds belang hebben betrekking op de bescherming/reservering voor de drinkwatervoorziening, de ambitie voor bodemenergie, de stimulering van ondergrondse waterberging, aardkundige waarden en hoge archeologische waarden.




Programma Ruimte

Een nieuwe versie van het Programma ruimte is gelijktijdig met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Het nieuwe Programma ruimte heeft een iets andere opzet gekregen dan voorheen. Er is gekozen om het algemene beleid zoveel mogelijk bij elkaar te zetten in de Omgevingsvisie. Een deel van het beleid uit het oude Programma ruimte is daarom overgezet naar de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma ruimte bevat vooral locatie specifieke en programmatische gegevens. Het gaat om een nadere invulling en uitwerking van een aantal ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. De 3 ha kaart en de tabellen met locaties groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied is terug te vinden in het nieuwe Programma ruimte.

Ambitie

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

Zuid-Holland is kwetsbaar voor veranderingen, zoals globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie. In ons laaggelegen deltagebied heeft de klimaatverandering grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Zuid-Holland is als open economie gevoelig voor de gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. Onze energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. Daarnaast zorgt de trek naar de stad voor een toenemende druk op onze schaarse ruimte. Tegelijkertijd herbergt deze regio een groot reservoir van talent, creativiteit en ondernemerskracht.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. Onze ambities zijn de kaders waarbinnen wij ruimte geven.

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

*GLASTUINBOUW*

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

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

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

#### 2.1.3.1 Afwijken middels 6.15 Omgevingsverordening

Volgens de kaart zijn de gronden aangewezen als 'Glastuinbouwgebieden'. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Volgens artikel 6.15 lid 1 is het volgende toegestaan:

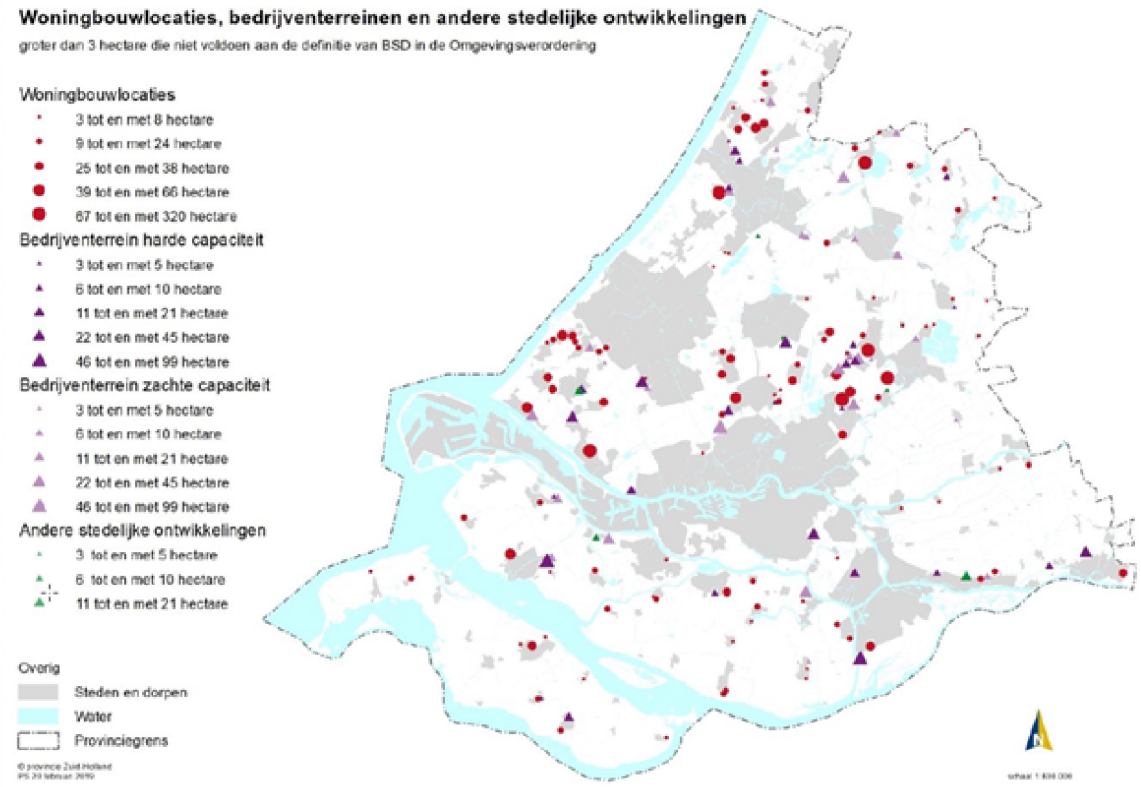
Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.

Om de ontwikkeling van de woonwijk mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de afwijking uit artikel 6.15 lid 7 uit de Omgevingsverordening.

In afwijking van het eerste lid, kan een bestemmingsplan voor het maatwerkgebied glastuinbouw, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, bestemmingen bevatten

die transformatie naar andere functies mogelijk maken zoals aangegeven in het Programma ruimte.

In het Programma ruimte zijn op de '3 ha kaart' nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten BSD opgenomen. Op de bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. De regionale visies voor wonen en bedrijventerreinen vormen belangrijke input voor de '3 ha kaart'.




Woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen (3 ha kaart).

### 2.1.4 Rijksbeleid

***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening***

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

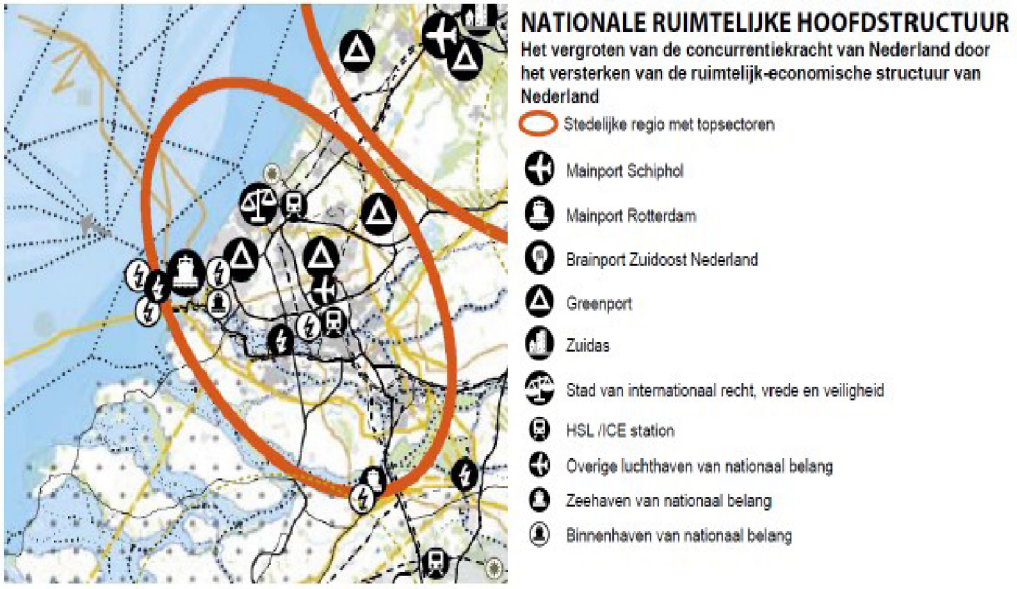
*Doelen*

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

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

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

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




*Figuur - Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur*

*Nationale belangen*

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

### 2.1.5 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

## 2.2 Perceelsbeschrijving

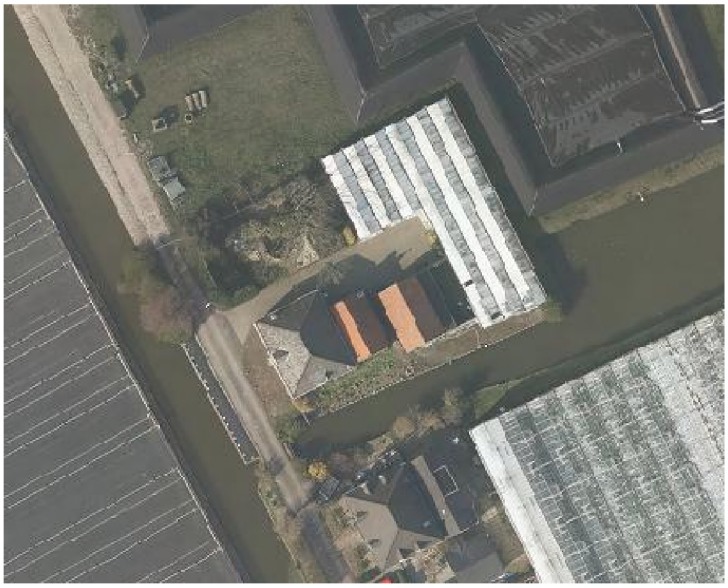
### 2.2.1 Assendelftlaan 2 Monster

In 2021 is de woning Assendelftlaan 2 gesloopt ten behoeve van de reconstructie van het omliggende glastuinbouw bedrijf. Hierbij is gebruik gemaakt van de regeling 'Verduurzaming en Obstakelvrije Ruimte voor Modernisering" (VORM).

De locatie van de woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' en had de bestemming 'Wonen".

Het is onwenselijk ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. De gronden komen immers ter beschikking van het glastuinbouwbedrijf.

De bestemming van het perceel Assendeltlaan 2 wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De woning Assendelftlaan 2 te Monster*

### 2.2.2 Blaker 14 De Lier

Op 11 mei 2020 is het wijzigingsplan Blaker 2, 4, 8, 12 en 14 te De Lier vastgesteld. Hierbij is de bestemming van de woning Blaker 14 gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen'.

Bij het wijzigingsplan is echter de sloot naast de woning bestemd als 'Wonen', terwijl een deel van de achtertuin niet voorzien is van de passende bestemming.

Dit wordt hersteld. De sloot wordt voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', waar het gebruik ten behoeve van de waterhuishuiding in past. Het gehele achtererfgebied van de woning Blaker 14 wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.



*De woning Blaker 14, met rechtsonderin de watergang.*

### 2.2.3 Blaker 22 De Lier

Op de locatie Blaker 22 bevindt zich een woning, met de bestemming 'Wonen'.

De bestaande woning wordt echter vervangen door een nieuwe woning. Ook deze nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen', zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Echter ontstaat er door de realisatie van de nieuwe woning een onlogische verkaveling. In het bestemmingsplan wordt de vorm van de woonbestemming ter plaatse aangepast, zodat er wederom sprake is van een logische verkaveling. Daarnaast zal een deel van de gronden voorzien worden van de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'.



*De bestaande woning Blaker 22*

### 2.2.4 Boerenlaan 4c tot en met 8d 's-Gravenzande

In de periode 2013 tot en met 2016 zijn aan de Boerenlaan in 's-Gravenzande een 12-tal uitplaatskavels gerealiseerd. Deze uitplaatskavels worden van het glastuinbouwgebied afgeschermd door een watergang. Een deel van de watergang maakt kadastraal onderdeel uit van de woonkavels en een deel maakt kadastraal onderdeel uit van het glastuinbouwbedrijf. De bestemming van deze watergang was niet consistent. De watergang is in het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw voorzien van de bestemming 'Water'.

Nu is gebleken dat een deel van de woonkavels nog de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' hebben. Het betreft gemiddeld om en nabij 30m$^2$ per woonperceel. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het daadwerkelijke gebruik.

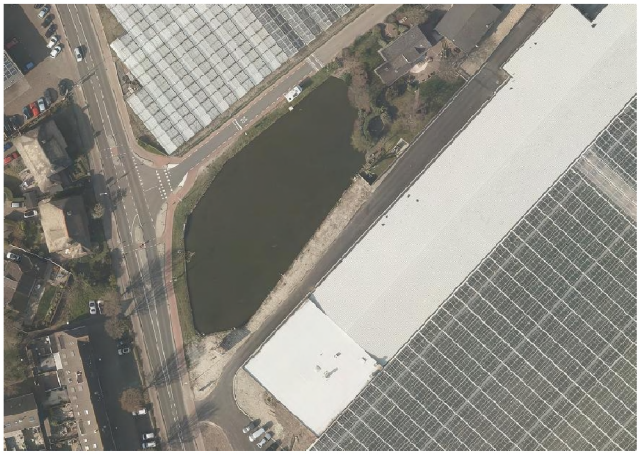


*De woonkavels Boerenlaan 4c tot en met 8d*

### 2.2.5 Boomaweg 1 Monster

Op de hoek Boomaweg-Molenweg in Monster is een waterpartij aanwezig.

Deze waterpartij is in eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland, maar in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Boomawatering' is de waterpartij voor 2/3 voorzien van de bestemming 'Verkeer' en voor 1/3 voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

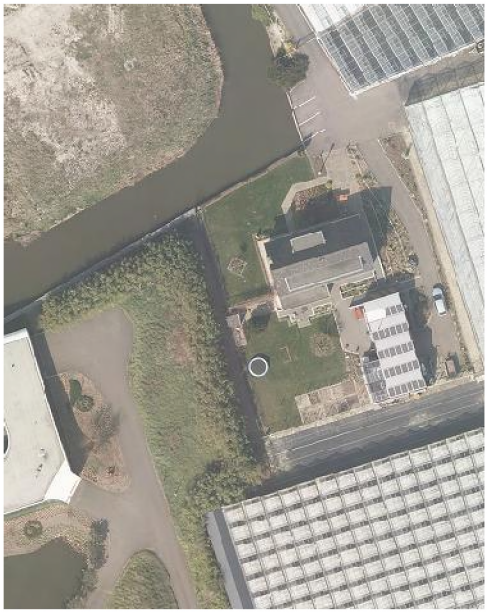


*De waterpartij op de hoek Boomaweg-Molenweg*

Om de bestemming van het gebied in overeenstemming te brengen met de functie zal de waterplas voorzien worden van de bestemming 'Water'.

### 2.2.6 Boomgaardspad 1 Naaldwijk

De woonbestemming van Boomgaardspad 1 is niet in overeenstemming met de kadastrale eigendommen. Dit perceel in wordt in dit bestemmingsplan meegenomen om zo het eigendom en de bestemming van het perceel in overeenstemming te brengen.



*Het perceel Boomgaardspad 1*

### 2.2.7 Bredenel uitplaatskavels Poeldijk

Het woonrecht van Bredenel 5 zou worden ingezet op het woonkavel wat niet genummerd is, namelijk rechts van kavel 4 en ten noorden van kavel 2.

Inmiddels is gebleken dat dit kavel op korte termijn niet gerealiseerd gaat worden. Het woonrecht is nu specifiek aan dit kavel gekoppeld. Inmiddels zijn er wel concrete plannen voor de realisatie van een woning op het bouwkavel 5. Aangezien aan dit kavel geen woonrecht is gekoppeld, is dit kavel voorzien

van een voorwaardelijke verplichting.

Om het bouwkavel Bredenel 5 in te kunnen zetten op dit kavel, dient de koppeling met het andere kavel losgelaten te worden.

Het bouwkavel rechts van 4 wordt nu voorzien van een voorwaardelijke verplichting (om zo de koppeling met het woonrecht los te laten). Op het bouwkavel 5 wordt de voorwaardelijke verplichting verwijderd.



*Bouwplan Bredenel, met kavelnummering*

### 2.2.8 Burgemeester Cramerlaan 9 en 9a De Lier

Bij de percelen Burgemeester Cramerlaan 9 en 9a is gebleken dat de woonbestemming niet aansluit op de eigendomssituatie. De bestemming van deze gronden is niet in overeenstemming met het gebruik. Voor de percelen worden de bestemmingen van de percelen aangepast zodat deze in overeenstemming zijn met het feitelijke gebruik en het feitelijke eigendom.



*De woningen aan de Burgemeester Cramerlaan 9 en 9a*

### 2.2.9 Burgemeester Crezéelaan 52 en 56 De Lier

De woningen Burgemeester Crezéelaan 52 en 56 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Echter is een deel van de voortuin (650m$^2$ bij nr. 52 en 810 m$^2$ bij nr. 56) en een deel van de achtertuin (470m$^2$ bij nr. 52 en 635m$^2$ bij nr. 56) voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied, 3$^e$ herziening, zijn beide woningen destijds voorzien van de bestemming burgerwoning. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is maar een deel van het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen'. De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw', waardoor het gebruik van deze gronden onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is komen te vallen.

De gronden, welke in gebruik zijn als siertuin, maar die bestemd zijn als 'Agrarisch-Glastuinbouw' vallen

dus onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Dit is echter niet de intentie geweest, te meer omdat het achterliggende glastuinbouwbedrijf heeft aangegeven de gronden niet te kunnen gebruiken ten behoeve van het bedrijf.

In dit bestemmingsplan worden beide percelen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt de overgangsrechterlijke situatie opgeheven.



*De woningen (met siertuin) aan de burgemeester Crezéelaan 52 en 56*

### 2.2.10 Burgemeester Doornlaan 5a De Lier

Een deel van de berm van de Burgemeester Doornlaan (ter hoogte van nummer 5a) is niet voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan. Dit deel heeft een oppervlakte van 15m$^2$. Omdat het gewenst is het gehele grondgebied van de gemeente te voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan (in verband met de aankomende Omgevingswet) wordt ook dit deel van de Burgemeester Doornlaan in dit bestemmingsplan opgenomen en voorzien van de bestemming Groen, aangezien het een stuk van de berm betreft.

### 2.2.11 Burgemeester Elsenweg 43 Naaldwijk

Het pand Burgemeester Elsenweg 43 betreft de, als zodanig bekende, Vlietwoning. De Vlietwoning is een van de oudste panden van de gemeente Westland. In het huidige bestemmingsplan is de locatie voorzien van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning', met de nadere functieaanduiding 'museum'.

Na geruime tijd van leegstand is men voornemens het pand weer in gebruik te nemen, maar dan wel in combinatie met een ondersteunende horecafunctie.

Het nu geldende bestemmingsplan laat deze laatste functie niet toe. Gezien het maatschappelijke belang van het behoud van dit rijksmonument wordt de gevraagde horecafunctie in dit bestemmingsplan opgenomen.



*Het pand Burgemeester Elsenweg 43*

### 2.2.12 Burgemeester Elsenweg 45 Naaldwijk

De woning Burgemeester Elsenweg 45 is voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Echter is een deel van het perceel, met een oppervlakte van om en nabij 75m$^2$, voorzien van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'.

Deze bestemming behoort toe aan de, ten noorden van de woning gelegen, gronden van het museum.

Abusievelijk is een deel van het woonperceel ook bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'.

Dit wordt nu hersteld, waardoor het woonperceel, behorende bij de woning Burgemeester Elsenweg 45 voorzien wordt van de bestemming 'Wonen'.



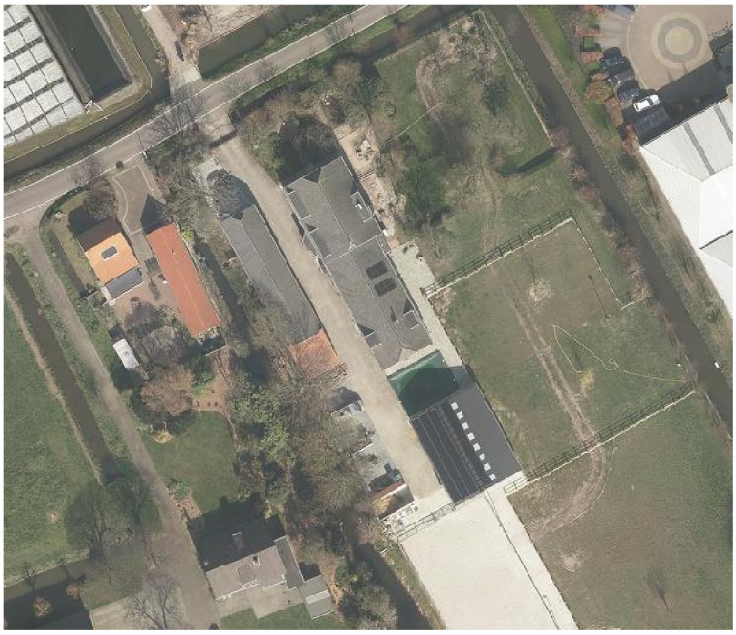
*De woning Burgemeester Elsenweg 45*

### 2.2.13 Burgerdijkseweg 8 De Lier

Burgerdijkseweg 8 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Burgerdijkseweg 8*

### 2.2.14 Burgerdijkseweg 14a De Lier

Burgerdijkseweg 14a betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Op deze locatie is tevens een aanduiding opgenomen voor bedrijfsmatige opslag. Ook deze aanduiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan.



*De voormalige boerderij Burgerdijkseweg 14a*

### 2.2.15 Burgerdijkseweg 16 De Lier

Burgerdijkseweg 16 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Burgerdijkseweg 16*

### 2.2.16 Burgerdijkseweg 18 De Lier

De woning Burgerdijkseweg 18 met omliggende gronden kadastraal bekend sectie G, nummers 156 en 157 met een oppervlakte van 12.633m² is gelegen aan het lint van de Burgerdijkseweg. De woning maakte oorspronkelijk deel uit van een aanzienlijk boerenbedrijf dat naast deze woning een historische boerderij, de naastegelegen woning Burgerdijkseweg 16 en in totaal circa 50 hectare land omvatte.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is tijdens de reconstructie Midden-Delfland het land herverkaveld en onderdeel gaan uitmaken van glastuinbouwbouwcomplexen. De woningen zijn destijds bewoond gebleven door de rustende boeren. De woning Burgerdijkseweg 16 heeft reeds een bestemming 'Wonen-Voormalige boerderij', maar de woning Burgerdijkseweg 18 heeft nog de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Vanuit de eigenaar is verzocht om een oplossing te zoeken voor deze woning en het omliggende perceel wat al sinds de ontwikkeling van de achtergelegen gronden in glastuinbouwgebied er zo bij ligt. Er is toentertijd een wijziging aangevraagd. Dit is echter geweigerd vanwege de oppervlakte van de gronden boven de maximale 1.000m².

In overleg met de gemeente Midden-Delfland was het de bedoeling om de overgebleven gronden te gebruiken als groencompensatie in verband met aanleg aardwarmte project ETP in het Kraaijennest en het uitplaatsen van drie woningen. Echter na een lange periode van gesprekken en het bereiken van informele overeenstemming heeft ETP aangegeven dat het economisch onverantwoord is om een geothermieboring voor de Kralingerpolder uit te voeren. Het stopzetten van de realisatie van de geothermielocatie heeft als consequentie dat de herinrichting van de herplantlocatie financieel niet meer vanuit Midden-Delfland ondersteund kan worden.

Ondanks het feit dat groencompensatie vanuit Midden-Delfland niet meer aan de orde is, zijn we toch doorgegaan met de uitwerking van de plannen. Het realiseren van extra groen op gronden die door de ligging van de hoofdwatergang en de achtergelegen glastuinbouwbedrijven niet meer duurzaam ontwikkeld kunnen worden voor de glastuinbouw sluit goed aan bij de structuur van woningen en groen aan de Burgerdijkseweg.

Naast groen komen er ook natuurvriendelijke oevers. Het Hoogheemraadschap heeft vanuit de Europese Kader Richtlijn Water een duidelijke opdracht om de waterkwaliteit (van Westland) te verbeteren en wil daarom graag natuurvriendelijke oevers in het Westland realiseren om dit te kunnen bereiken. Dit zal voor het overgrote deel (ca 10 ha) in het Westlandse glastuinbouwgebied moeten plaatsvinden. Gebleken is dat dergelijke maatregel en het meest effect hebben op gronden nabij hoofdwatergangen.




*Uitsnede Gis*

Naast de ontwikkeling van extra groen aan het lint de Burgerdijkseweg vinden ook de twee onderstaande wijzigingen plaats:

*Omzetten woning Burgerdijkseweg 18 de Lier*

De woning Burgerdijkseweg 18 gelegen aan het lint wordt omgezet in de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 1000m² en door de omzetting van de gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' geen toekomstige reconstructie in de weg.

*Uitplaatsen van drie woningen*

Door naast het omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' ook drie woningen uit te plaatsen komt er elders in het glastuinbouwgebied weer ruimte beschikbaar door de sloop van de woningen voor herstructurering. Voor deze kavels zijn nog geen woonrechten aangeleverd, waardoor er gekozen is voor een voorwaardelijke verplichting.

*Voorwaardelijk verplichting*

Vanwege het feit dat niet aan alle voorwaarden van omzetting wordt voldaan (artikel 3.7.3. van de planregels bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is op de planverbeelding bij deze kavels een functieaanduiding "(sw-wwv)" opgenomen met daaraan verbonden een voorwaardelijke verplichting die opgenomen is in de planregels. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- *de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;*
- *de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;*
- *de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;*
- *alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;*
- *de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;*

Op deze manier is het pas mogelijk om te bouwen op deze kavels als alsnog voldaan wordt aan deze voorwaarden bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Voor deze voorwaardelijke verplichting is gekozen omdat er anders een aparte procedure met onderzoeken, overeenkomsten etc. doorlopen moet worden voor alleen dit perceel. De vraag is of dit efficiënt is en bijdraagt aan het beoogde doel, namelijk de (snelle) uitplaatsing van een in de weg liggende woning. Door de ontwikkeling van 'Groen' en 'Water' is dit een unieke situatie en niet van toepassing op solitaire uitplaatslocaties.

In het rapport Hordijk is duidelijk gesteld dat eerst een woning gesloopt dient te worden alvorens een bestemming wordt gewijzigd. Deze lijn volgend lijkt er geen ruimte voor andere instrumenten dan het 'opstapelen' van verzoeken om deze gezamenlijk in procedure te brengen. Dit lijkt de dynamiek niet ten goede gekomen.

Uit jurisprudentie is echter gebleken dat de wetgever het mogelijk maakt om een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' op te nemen in een bestemmingsplan. In de bekende gevallen gaat het om de uitvoering van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling, waarbij agrarische opstallen dienen te worden gesloopt ten behoeve van het verkrijgen van een woonbestemming. Om de sloop van de opstallen 'af te dwingen' kan het bestemmingsplan er daarom in voorzien dat de bestemming 'Wonen' slechts mag worden gebruikt als de opstallen zijn gesloopt.

Het is hierdoor mogelijk om bij uitzondering de kavels reeds de bestemming 'Wonen' toe te kennen, waarbij deze niet eerder gebruikt mag worden dan wanneer daarvoor een agrarische bedrijfswoning (in de weg liggend uiteraard) of andere burgerwoning is gesloopt. Ten gevolge hiervan kan een uit te plaatsen woning na uiterlijk 8 weken worden gebouwd in plaats van ca. 26 weken.




*Voorlopige inrichting*

### 2.2.17 Burgerdijkseweg 22 De Lier

Burgerdijkseweg 22 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Burgerdijkseweg 22*

### 2.2.18 Burgerdijkseweg 26 tot en met 34 De Lier

Burgerdijkseweg 26, 30 en 34 betreffen voormalige boerderijen. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Op 26 juni 2018 is voor het perceel Burgerdijkseweg 32 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een extra woning. Deze woning wordt in dit bestemmingsplan opgenomen als reguliere woning.

De boerderij Burgerdijkseweg 34 betreft een monument en wordt voorzien van de aanduiding cultuurhistorische waarde.

Op deze locatie is tevens een aanduiding opgenomen voor horeca activiteiten. Ook deze aanduiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan.



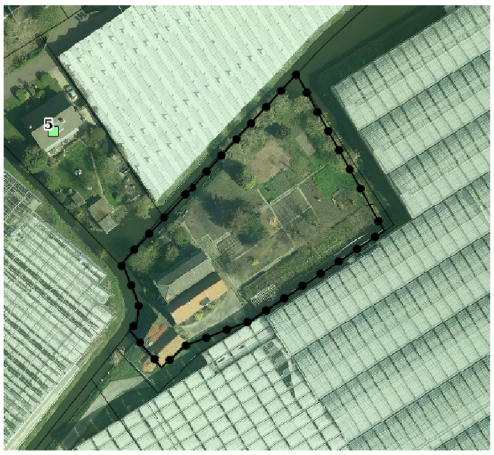
*De voormalige boerderijen Burgerdijkseweg 26, 30 en 34 en de burgerwoning Burgerdijkseweg 32*

### 2.2.19 Casembrootlaan 12c Poeldijk

Op het perceel bevindt zich een kleine kas. Het perceel is al enige tijd niet meer in gebruik door de eigenaar. De kleine kas is in die periode verhuurd geweest. De eigenaar is voornemens het perceel te verkopen. Aangezien het perceel, gezien de ligging tussen verschillende percelen met de bestemming 'Wonen' en de minimale oppervlakte van het perceel, niet verkocht kan worden ten behoeve van de glastuinbouw, heeft de eigenaar gezocht naar een andere invulling.

Hiervoor heeft de eigenaar op 13 maart 2020 een Quick Scan Glastuinbouwverzoek ingediend voor het omzetten van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. Op 15 juni 2020 is aangegeven dat wij positief staan tegenover deze ontwikkeling.

Voor de realisatie van de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 1955m² wordt gebruik gemaakt van het woonrecht Gantellaan 30 te Monster. Dit betrof een perceel met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 2700m² midden in het glastuinbouwgebied.



*De inmiddels gesloopte woning, waarbij de woonbestemming middels een bolletjeslijn is aangegeven*

Aangezien het gebruikte woonrecht een dusdanig grote omvang had, kan voor de ontwikkeling van dit kavel volstaan worden met één woonrecht. Ter plaatse wordt een woonperceel gerealiseerd van 1955m$^2$.




*Het geprojecteerde woonkavel Casembrootlaan 12c*

### 2.2.20 De Jonghlaan - Van Rijckevorsellaan

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de kruising De Jonghlaan- Van Rijckevorsellaan voorzien van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Echter is de bestemming 'Verkeer' niet gepositioneerd op de daadwerkelijke kruising.

De ligging van de bestemming 'Verkeer' wordt aangepast, zodat de kruising voorzien wordt van de bestemming 'Verkeer'. De gronden die bestemd waren als 'Verkeer', maar geen onderdeel zijn van de daadwerkelijke kruising worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De kruising De Jonghlaan - Van Rijckevorsellaan (met hierin de foutieve bestemmingen)*

### 2.2.21 Endeldijk nabij 69 te Honselersdijk

Op 14 september 2019 is besloten mee te werken aan het verzoek om op de locatie aan de Endeldijk te Honselersdijk uitplaatskavels te realsieren. Deze uitplaatskavels worden mogelijk gemaakt door toepassing van een van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingplan 'Glastuinbouwgebied Westland.

Onderdeel van dit verzoek betrof tevens het samenvoegen van de woningen Endeldijk 69 en 69a. De woning Endeldijk 69 is gelegen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' en is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De woning Endeldijk 69a is gelegen in het bestemmingsplan kern Honselersdijk en is voorzien van de bestemming 'Wonen'.

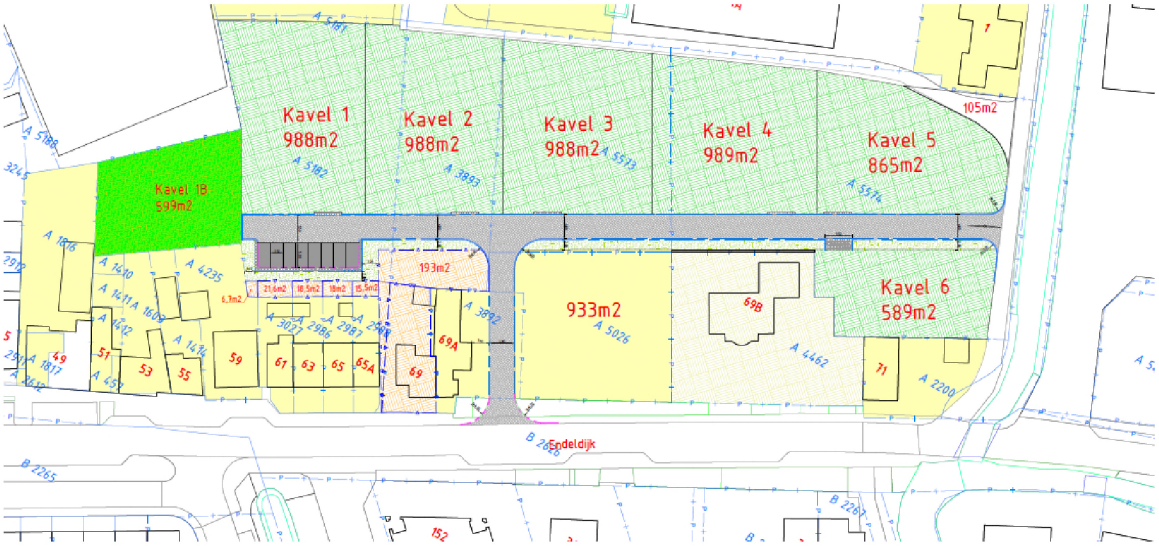
Samenvoegen van beide woningen, waarbij het pand bestemd wordt als 'Wonen' is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplan procedure. Daarom wordt de desbetreffende woning opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast bleek dat een deel van de Endeldijk (de doorgaande weg) niet voorzien was van een digitaal ontsloten bestemmingsplan. Ook dit deel wordt meegnemomen in het onderhavig bestemmingsplan, waarbij het ontbrekende deel van het bestemmingsplan voorzien wordt van de bestemming 'Verkeer'.

Op het perceel, gelegen tussen Endeldijk 69a en 69b wordt een extra ontsluiting gerealiseerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kern Honselersdijk' biedt geen mogelijkheid voor de realistaie van de desbetreffende ontsluiting. Ook dit wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast resteert nog de bestemming van de woning Endeldijk 69b. Deze woning is voorzien van de bestemming 'Agararisch-Glastuinbouw'. Echter heeft de eigenaar van de woning geen enkele binding met de glastuinbouw en wordt deze woning straks van het glastuinbouwgebied gescheiden door de nog te realiseren uitplaatskavels. Endeldijk 69b zal in dit bestemmingsplan daarom voorzien worden van de

bestemming 'Wonen'.




*Het project Endeldijk te Honselersdijk*

### 2.2.22 Galgepad Naaldwijk

Een smalle strook, welke begint aan de Galgeweg en naar het zuiden loopt, richting de Vierschaar, achter het politiebureau door, tot aan Galgepad 8, is niet voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan.

Deze strook heeft een oppervlakte van 1300m$^2$. Omdat het gewenst is het gehele grondgebied van de gemeente te voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan (in verband met de aankomende Omgevingswet) wordt ook deze strook in dit bestemmingsplan opgenomen. Aangezien het gebruik van de strook wisselend is, zal de strook voorzien worden van de bestemmingen 'Agrarisch-Glastuinbouw', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'.

### 2.2.23 Galgeweg Naaldwijk

Een deel van de berm van de Galgeweg (ter hoogte van nummer 22) is niet voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan. Dit deel heeft een oppervlakte van 330m$^2$. Omdat het gewenst is het gehele grondgebied van de gemeente te voorzien van een digitaal ontsloten bestemmingsplan (in verband met de aankomende Omgevingswet) wordt ook dit deel van de Galgeweg in dit bestemmingsplan opgenomen en voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

### 2.2.24 Galgeweg 49 Naaldwijk

Op 1 januari 2017 is de uitkoopregeling gestart voor woningen die recht onder hoogspanningslijnen staan.

Een woning komt in aanmerking als deze op 1 januari 2017:

- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat.
- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat. En buiten een bevolkingskern ligt.
- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat. En binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de lengte van de route korter is dan 1 kilometer. Of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation.



*De woning Galgeweg 49*

De woning Galgeweg 49 komt in aanmerking voor de uitkoopregeling. De woning wordt door de gemeente verworven en gesloopt. Het perceel wordt, na sloop, verkocht aan het achterliggende glastuinbouwbedrijf.

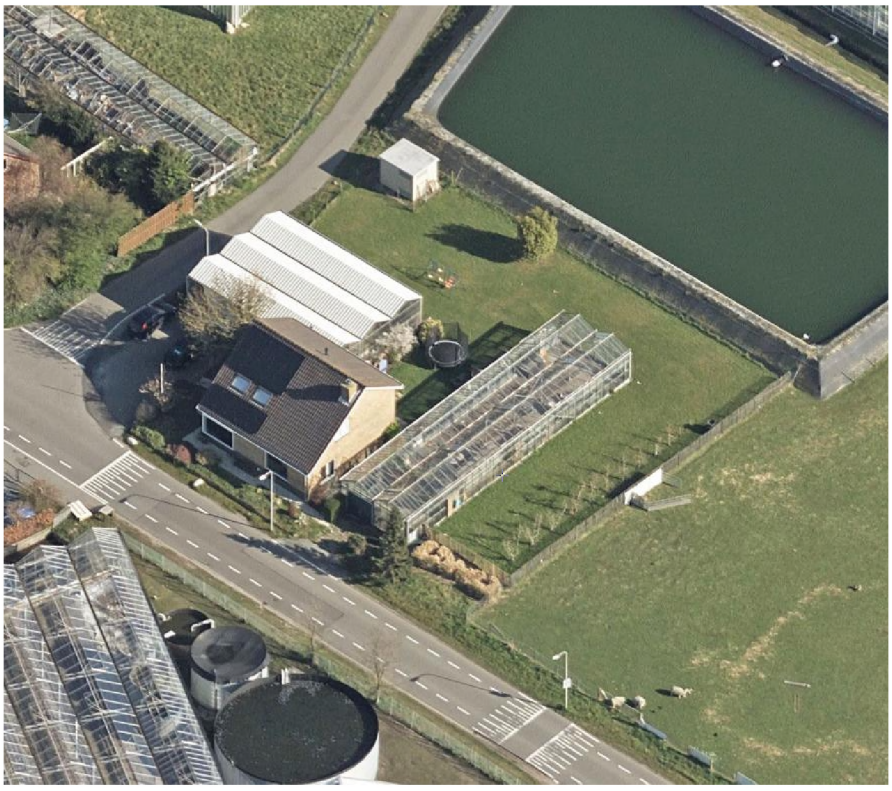
Aangezien het perceel de bestemming 'Wonen' heeft zal de bestemming van het perceel gewijzigd moeten worden naar 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

### 2.2.25 Gantellaan 24 Monster

In het verleden heeft de voormalige gemeente Monster aan de perceelseigenaar van Gantellaan 24 toegezegd dat het gehele perceel Gantellaan 24 bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen'.

Dit is echter bij de omzetting van de bestemming in 2001 nagelaten. Er is destijds maar 980m$^2$ voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het resterende deel (met een oppervlakte van 284m$^2$) was nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Vanwege de eerder gedane toezegging wordt het gehele perceel Gantellaan 24 voorzien van de bestemming 'Wonen'.



*De woning Gantellaan 24*

### 2.2.26 Groeneveld 1 De Lier

Groeneveld 1 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Op deze locatie is tevens een aanduiding opgenomen voor horeca activiteiten. Ook deze aanduiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan.



*De voormalige boerderij* Groeneveld 1

### 2.2.27 Groeneveldseweg 9 De Lier

De woning Groeneveldseweg 9 in de Lier is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De woning wordt echter niet gebruikt als een agrarische dienstwoning. In 2002 is het perceel afgesplitst van het achterliggende glastuinbouwgebied.

Op 27 september 2002 heeft de toenmalige gemeente Schipluiden, waar het perceel onder viel, besloten dat de woning Groeneveldseweg 9 bij de eerstvolgende bestemmingsplan herziene bestemming burgerwoning toegekend zou worden.

Bij de algehele bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' (de eerst volgende herziening) is deze wijziging echter niet doorgevoerd.

Bij het college besluit is wel aangegeven dat de woning de glastuinbouw in de weg staat, maar dat het (toenmalige) college, op basis van eerdere besluiten, toch heeft besloten de woning toe te kennen als burgerwoning.

Aangezien nog steeds blijkt dat de woning de glastuinbouw in de weg staat, zal de woning voorzien worden van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met de functieaanduiding 'wonen'.

Ter plaatse van die functieanduiding is het mogelijk de woning te gebruiken als burgerwoning.

Op het moment dat herstructurering zich aandoet en het perceel van de woning maakt onderdeel uit van deze herstructurering, is een wijziging van de bestemming niet meer noodzakelijk.



*De woning Groeneveldseweg 9*

### 2.2.28 Heulweg 29-31 te Kwintsheul

Heulweg 29-31 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Aangezien het hier gaat om twee woningen wordt in het bestemmingsplan bepaald dat hier sprake is van twee wooneenheden.

Daarnaast is er sprake van een rijksmonument en wordt het pand voorzien van de aanduiding cultuurhistorische waarde.



*De voormalige boerderij* Heulweg 29-31

### 2.2.29 Hoefweg 4 De Lier

Hoefweg 4  betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Ten noorden van de boerderij (ten noorden van de woning Hoefweg 2) is een groenvoorziening voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze wordt in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen'.



*De voormalige boerderij* Hoefweg 4

### 2.2.30 Holle Watering tussen 14 en 16 Kwintsheul

Op 28 januari 2020 heeft het college besloten dat op het perceel Holle Watering tussen 14 en 16 een uitplaatskavel gerealiseerd mag worden.Tevens is besloten dat het woonrecht Mariendijk 109a ingezet kan worden voor de realisatie van dit kavel.

Aangezien de woning Mariendijk 109a voor het in werking treden van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is gesloopt ten behoeve van de herstructurering is het in dit geval niet mogelijk om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsvoorwaarden uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Daarom wordt het uitplaatskavel mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan.

Aangezien het woonrecht Mariendijk 109a expliciet (middels een besluit van het college) is gekoppeld aan dit specifieke uitplaatskavel is het niet nodig een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Het woonperceel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. De resterende gronden blijven voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Deze gronden worden voorzien van een koopoptie. De restanten voor de overgebleven kas worden gesloopt.



*Het uitplaatskavel, gelegen tussen Holle Watering 14 en 16*

### 2.2.31 Hoogwerf 12 Naaldwijk

De woning Hoogwerf 12 betreft een voormalige bedrijfswoning bij een tuinbouwbedrijf. Echter is, vanwege de herinrichting van het omliggende terrein, het tuinbouwbedrijf verdwenen.

De woning heeft zijn functie als bedrijfswoning verloren en is nu in gebruik als burgerwoning.

Aangezien het tuinbouwbedrijf is verdwenen vanwege de herinrichting van het omliggende gebied en niet vanwege herstructurering van het tuinbouwgebied kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan.

De woning Hoogwerf 12 wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. Aangezien een deel van de openbare ruimte ook voorzien is van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' zal ook de bestemming van deze grond worden afgestemd op het feitelijke gebruik.



*De woning Hoogwerf 12 te Naaldwijk*

### 2.2.32 Kleine achterweg 51-55 Naaldwijk

Op de locatie Kleine Achterweg 53b was in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' een uitplaatskavel opgenomen. Op 23 oktober 2018 is voor diezelfde locatie het wijzigingsplan' Kleine Achterweg nabij 53b kavel 1 en 2 Naaldwijk' vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 2 uitplaatskavels op de genoemde locatie.

De desbetreffende uitplaastkavels zijn in 2019 bebouwd.

Echter is een deel van het originele uitplaatskavel niet opgenomen in dit wijzigingsplan. Dit deel van de woonbestemming is niet meer gekoppeld aan een in te vullen bouwlocatie, maar is verkocht aan Kleine Achterweg 51 (en een deel aan Kleine achterweg 55).

Met dit bestemmingsplan worden de resterende delen van het originele uitplaatskavel wegbestemd dan wel toegevoegd aan een bestaand woonkavel.



*De locatie Kleine achterweg 51 en 55 (waarbij het originele uitplaatkavel is gelegen tussen de nieuwe woningen en de bestaande woning Kleine achterweg 51)*

### 2.2.33 Kleine Achterweg 58 Naaldwijk

Op 26 oktober 2015 is het wijzigingsplan 'Kleine Achterweg 58 te Naaldwijk' vastgesteld. Dit wijzigingsplan voorzag in de realisatie van een uitplaatskavel en een waterberging. Inmiddels is zowel de woning als de waterberging gerealiseerd. Echter is gebleken dat de ligging van de bestemmingen niet overeenkomen met de feitelijke situatie.

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het woonperceel en de waterberging in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



*De woning Kleine Achterweg 58 met daarachter de waterberging*

### 2.2.34 Korte Kruisweg 169 te Maasdijk

De woning Korte Kruisweg 169 was bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw'. In 2017 is voor het gebruik van de woning een omgevingsvergunning verleend, zodat de woning, welke voorzien is van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw, gebruikt kan worden als burgerwoning.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning is op 31 mei 2017 is door de gemeente toegezegd dat de woning bij de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan voorzien zou worden van de bestemming 'Wonen'.

Om uitvoering te geven aan deze toezegging is de woning korte Kruisweg 169 te Maasdijk opgenomen en voorzien van de bestemming 'Wonen'.



*De woning Korte Kruisweg 169*

### 2.2.35 Kralingerweg 1a, 8 en 10 De Lier

De Kralingerweg functioneerde tot 2017 als tuinderslaan, met daaraan enkele (burger-)woningen.

Door de uitbreiding van het aangrenzende zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf zijn de glastuinbouwbedrijven ter plaatse verdwenen. Ook de tuinderslaan naar die bedrijven is inmiddels verwijderd. Alleen de woningen aan de Kralingerweg worden nog ontsloten door deze weg. Hierdoor is er geen sprake meer van een tuinderslaan maar van een gewone straat.

In het bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw' (deel 1) is de bestemming van de Kralingerweg gewijzigd naar de 'Verkeer'.

Echter blijkt een deel van de woonpercelen nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Het gaat in totaal om 200m$^2$.

De reststroken, welke behoren bij de woonpercelen, worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.



*De woning Kralingerweg 1a*



*De woningen Kralingerweg 8 en 10*

### 2.2.36 Kralingerweg 3-3b De Lier

De percelen Kralingerweg 3 en Kralingerweg 3b zijn voor een deel voorzien van de bestemming 'Wonen'. Een deel van het perceel is nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Een verdere vergroting van de woonvlakken, op basis van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebeid Westland', is het niet mogelijk de woonvlakken te vergroten, aangezien deze dan het maximum oppervlakte van 1.000m$^2$ overschreden.

Beide perceelseigenaren hebben, gezamenlijk, een extra woonrecht aangeleverd. Met de aanlevering van dit extra woonrecht is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de desbetreffende woonbestemmingen op de percelen vergroot worden, zodat de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw, welke gelegen is tussen beide percelen, komt te vervallen.



*De percelen Kralingerweg 3 en 3b*

### 2.2.37 Kralingerweg 12 De Lier

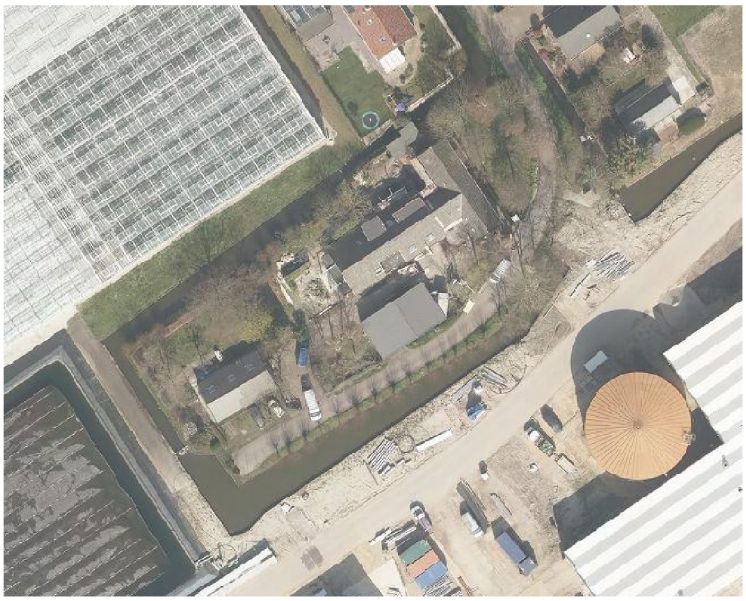
Kralingerweg 12 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

Onlangs is de voormalige boerderij verbouwd, waarbij er sprake is van bewoning door meerdere huishoudens.

Alle voormalige boerderijen worden opgenomen in dit bestemmingsplan om expliciet te regelen dat bewoning alleen mag plaatsvinden door één huishouden. Aangezien de invulling van de voormalige boerderij Kralingerweg 12 gestart is voordat deze beperking in het bestemmingsplan is opgenomen, is de huidige invulling conform bestemmingsregels.

Om dit expliciet aan te geven, en het verschil met de overige boerderijen te kenmerken, wordt deze voormalige boerderij in dit bestemmingsplan opgenomen en voorzien van een specifieke aanduiding.



*De voormalige boerderij Kralingerweg 12*

### 2.2.38 Laan van de Heilige Lambertus 15 's-Gravenzande

Op 30 juni 2020 is het wijzigingsplan 'Laan van de Heilige Lambertus 15 te 's-Gravenzande 'vastgesteld. In dit wijzigingsplan is de bestemming van de woning gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen'.

Op 2 november 2020 is het wijzigingsplan 'Laan van de Heilige Lambertus nabij 7 te 's-Gravenzande' in procedure gebracht. Ter plaatse wordt een uitplaatskavel mogelijk gemaakt.

Beide wijzigingsplannen zijn naast elkaar gelegen, maar nog gescheiden door een strook grond van 30m$^2$. Deze strook grond is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Aangezien de gronden niet conform deze bestemming gebruikt zullen worden en de bestemming een belemmering kan vormen voor de bouw van de nieuwe woning, wordt de bestemming van de desbetreffende strook gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

De woning Laan van de Heilige Lambertus 15 en de nieuwe woning zijn gelegen aan een watergang. Een kleine strook in de oever is nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw. Ook deze bestemming wordt aangepast. De oever wordt voorzien van de bestemming 'Water'.



*De woning Laan van de Heilige Lambertus 15 met ten zuiden daarvan, ter hoogte van de silo's, het uitplaatskavel*

### 2.2.39 Lange Kruisweg 48a Maasdijk

De woning Lange Kruisweg 48a betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning. Al voor 2005 heeft ter plaatse schaalvergroting plaatsgevonden en is de woning los gekoppeld van de bedrijfsvoering. De woning wordt gebruikt als burgerwoning. Er is geoordeeld dat de woning de glastuinbouw nu en in de toekomst de glastuinbouw niet hindert. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' is daarom mogelijk. Vanwege het feit dat er geen herstructurering meer plaats vindt is het aanpassen van de bestemming niet mogelijk met een wijzigingsplan.

Daarom wordt dit perceel opgenomen in dit bestemmingsplan en wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen'.



*De woning Lange kruisweg 48a*

### 2.2.40 Lange Kruisweg 69a en 69e Maasdijk

Beide woningen betreffen uitplaatskavels. De woningen zijn in 2005 vergund door toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid op basis van artikel 19 uit de WRO. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' zijn beide woningen echter niet voorzien van de bestemming 'Wonen'. Dat had echter wel moeten gebeuren.

Daarom worden beide woningen opgenomen in dit bestemmingsplan en voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Op de braakliggende gronden tussen de twee woningen zullen op termijn meerdere uitplaatskavels gerealiseerd gaan worden. Dit zal met een separate ruimtelijke procedure gebeuren.



*De woningen Lange Kruisweg 69a en 69 e*

### 2.2.41 Lange Kruisweg waterberging

In 2008 is achter de Lange Kruisweg een waterberging gerealiseerd. Deze waterberging is in het bestemmingsplan 'Glastuinbouw gebied Westland' voorzien van de bestemming 'Water'. De bestemming Water is echter ruimer dan de feitelijke waterberging. Ook de tuinderslanen naar het achterliggende tuinbouwgebied zijn voorzien van de bestemming 'Water', waardoor het gebruik van de tuinderslanen niet in overeenstemming is met de bestemming.

Daarnaast is de waterberging natuurvriendelijk ingericht, waardoor de bestemming 'Water' de lading niet meer volledig dekt.

De waterberging wordt voorzien van de bestemming 'Groen' met daarin de nadere aanduiding voor waterberging. De tuinderslanen zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De waterberging achter de Lange Kruisweg*

### 2.2.42 Lelielaan 12 Kwintsheul

De woning Lelielaan 12 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De woning betreft echter geen bedrijfswoning behorende bij een glastuinbouwbedrijf.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Wateringen' was de woning bestemd als burgerwoning. Het huidige gebruik van de woning valt dus onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Dat is onwenselijk.

Aangezien er op dit moment plannen zijn voor de herinrichting van het gebied kan de aanpassing van de bestemming leiden tot een minder optimale inrichting van het gebied of kan het zijn dat, als de woning uit het gebied verwijderd moet worden, wederom een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Vandaar dat de woning voorzien wordt van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' met een nadere aanduiding 'wonen'. Ter plaatse is het gebruik van de woning als burgerwoning toegestaan.

Mocht het nodig zijn dat de woning uit het gebied verwijderd moet worden vanwege de nieuwe plannen, dan is een aanpassing van de bestemming niet nodig. Indien blijkt dat de woning, na de herinrichting van het gebied, niet in de weg staat, kan alsnog overgegaan worden tot een definitieve aanpassing naar de bestemming 'Wonen'.



*De woning Lelielaan 12*

### 2.2.43 Maasdijk 46 Maasdijk

De kavel gelegen aan de Maasdijk 46 te Maasdijk bestaat uit meerdere percelen en heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Verkeer'. Het betreft een dijkwoning waarvoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied Naaldwijk 2000' specifieke regels zijn opgenomen. Deze regels geven, voor zover van belang, aan dat alle bouwwerken die bij het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig waren legaal waren. In 2019 werd geconstateerd dat de gebruiker van de gronden een schuur aan het vervangen was die groter was dan de daarvoor aanwezige schuur en is aan hem daarvoor een last onder dwangsom opgelegd. Daarna is de rest van het perceel beoordeeld en is in juni 2020 ook voor andere zaken een last onder dwangsom opgelegd. Tegen het opleggen van de lasten is bezwaar en beroep ingesteld. In een voorlopige voorziening zaak heeft de rechtbank besloten dat de schuur mag blijven staan tot dat er uitspraak in beroep is.

Omdat het perceel geen waarde voor de glastuinbouw heeft is nagegaan op welke wijze daarmee gelet daarop omgegaan kan worden. Omdat de gronden een zeer onlogische bestemming 'Wonen' hebben is naar de mogelijkheid gekeken om de vorm daarvan aan te passen zodat deze meer logisch en doelmatig is. Er is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht waarin een aangepaste bestemming 'Wonen' is opgenomen. Als gevolg daarvan komen alle op het perceel aanwezige bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' te liggen en kunnen deze, al dan niet in aangepaste vorm en voor zover de maximaal te bebouwen oppervlakte aan bijgebouwen / bijbehorend bouwwerken niet wordt overschreden, aanwezig blijven. Met de perceelseigenaar zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de bouwwerken op de gronden aanwezig kunnen blijven en welke bouwwerken afgebroken moeten worden. De perceelseigenaar is akkoord met het door de stedenbouwkundige gemaakte plan.



*De woning Maasdijk 46*

### 2.2.44 Maasdijk 220 's-Gravenzande

Op 2 december 2020 is een Quick Scan Glastuinbouwverzoek ingediend voor de woning De Jonghlaan 2a te 's-Gravenzande. Initiatiefnemer wenst de woning de slopen en de vrijgekomen gronden te betrekken bij het glastuinbouwbedrijf. Op de locatie tussen Maasdijk 220 en de kruising met de De Jonghlaan wenst initiatiefnemer een nieuwe (burger) woning te realiseren.

Op 29 januari 2021 is besloten hier aan mee te werken.

Tussen het beoogde uitplaatskavel en de woning Maasdijk 220 is voldoende ruimte om nog een extra uitplaatskavel te realiseren.

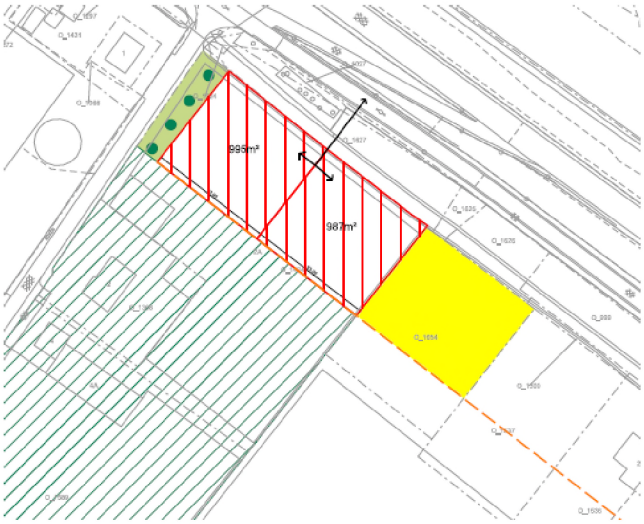
De initiatiefnemer van de nieuwe woning en de eigenaar van de woning Maasdijk 220 zijn gezamenlijk overeengekomen dat het beoogde uitplaatskavel niet gerealiseerd wordt, maar dat door middel van het

aanleveren van een extra woonrecht, beide woonkavels vergoot kunnen worden naar 1500m$^2$ per kavel.

Voor de locatie wordt het woonrecht De Hoogt 11 te Maasdijk ingezet. Deze woning is inmiddels gesloopt.

Echter is een verdere vergroting van de woonvlakken, op basis van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland', het niet mogelijk, aangezien deze dan het maximum oppervlakte van 1.000m$^2$ overschreden.

Zoals eerder vermeld hebben beide perceelseigenaren, gezamenlijk, een extra woonrecht aangeleverd. Met de aanlevering van dit extra woonrecht is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de desbetreffende woonbestemmingen op de percelen vergroot worden, zodat de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw, welke gelegen is tussen beide percelen, komt te vervallen.




*Het beoogde plan aan de Maasdijk*

### 2.2.45 Madeweg 58 Monster

Aan de Madeweg 58 wordt het bestaande tuinbouwbedrijf uitgebreid. Het deel aan de achterzijde grenst aan een watergang. Echter is een deel van het te ontwikkelen perceel voorzien van de bestemming 'Water', terwijl de watergang verder naar achteren ligt. Hierdoor heeft een deel van het bruikbare glastuinbouwkavel de bestemming 'Water', terwijl deze voorzien had moeten worden van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouwgebied.

Dit wordt nu hersteld.



*Het glastuinbouwkavel Madeweg 58*

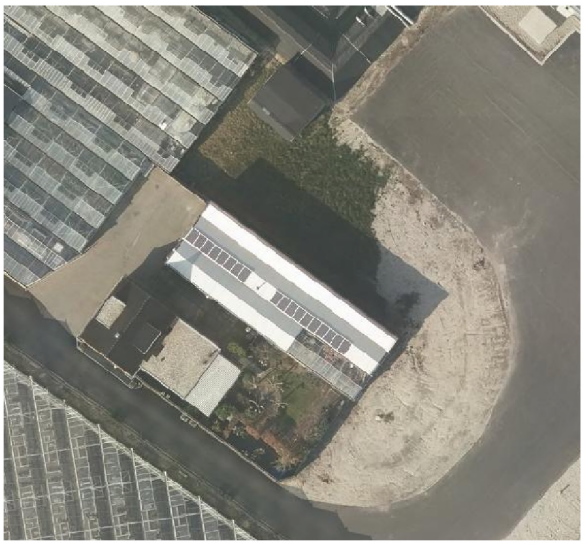
### 2.2.46 Molenweg 5 Monster

Het perceel Molenweg 5 is voor een deel voorzien van de bestemming 'Wonen'. Een deel van het achtererf, met een oppervlakte van 640m$^2$ is nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Recent is aan de achterkant van de woning een nieuw tuinbouwbedrijf gerealiseerd.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', welke behoren bij het perceel Molenweg 5 zijn niet noodzakelijk geweest voor de realisatie van het nieuwe tuinbouwbedrijf. Het perceel Molenweg 5 belemmert de ontwikkeling van de glastuinbouw nu en in de toekomst niet meer.

Het perceel Molenweg 5 wordt geheel voorzien van de bestemming 'Wonen', waardoor de gehele woonbestemming een oppervlakte krijgt van 975m$^2$.



*Het woonperceel Molenweg 5*

### 2.2.47 Monstersepad 11 Naaldwijk

In 2021 is de woning Monstersepad 11 gesloopt ten behoeve van de reconstructie van het omliggende glastuinbouw bedrijf. Hierbij is gebruik gemaakt van de regeling 'Verduurzaming en Obstakelvrije Ruimte voor Modernisering" (VORM).

De locatie van de woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' en had de bestemming 'Wonen".

Het is onwenselijk ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. De gronden komen immers ter beschikking van het glastuinbouwbedrijf.

De bestemming van het perceel Monstersepad 11 wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De woning Monstersepad 11 (ten tijde voorafgaand aan de sloop)*

### 2.2.48 Naaldwijkseweg 255b 's-Gravenzande

Naaldwijkseweg 255b betreft een nutsvoorziening, welke in eigendom is van Westland Infra. De nutsvoorziening en naastgelegen groenvoorziening, is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

De naastgelegen woning wordt, middels een andere separate procedure, voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hierdoor zou alleen de nutsvoorziening nog bestemd zijn als 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Die bestemming sluit niet meer aan op het feitelijke gebruik. De nutsvoorziening wordt bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. De naastgelegen groenstrook wordt voorzien van de bestemming 'Groen'.

Hierdoor sluit de bestemming van de percelen weer aan op het daadwerkelijke gebruik.



*de nutsvoorziening Naaldwijkseweg 255b*

### 2.2.49 Nieuwe Tuinen 32 De Lier

De woning Nieuwe Tuinen 32 is in het geldende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. De woning is echter niet in gebruik als dienstwoning bij een tuinbouwbedrijf.

Achter de woning is een tuinbouwbedrijf gelegen, welke met zijn achterzijde aan de Nieuwe Tuinen is gericht. De woning komt daardoor ook niet meer in aanmerking als dienstwoning bij het tuinbouwbedrijf.

Alle naastgelegen woningen zijn inmiddels voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Daarom heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw' (deel 1) toegezegd dat ook de woning Nieuwe Tuinen 32 voorzien wordt van de bestemming 'Wonen'.

Met dit bestemmingsplan wordt deze toezegging geëffectueerd.



### 2.2.50 Nieuweweg 16 Honselersdijk

Aan de Nieuweweg 18 is een tuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is ontsloten door middel van een inrit tussen de woningen Nieuweweg 18a en 20 en een uitrit tussen de woningen 18 en 18a.

De uitrit op de Nieuweweg is een zorg voor het bedrijf. Het betreft een smalle uitrit met beperkt zicht op het fietspad en de doorgaand weg. Dit leidt soms tot gevaarlijke situaties, met name wanneer groot vrachtverkeer via deze uitrit de doorgaande weg op rijdt.

Het tuinbouwbedrijf heeft inmiddels de gronden ten zuidoosten van het bedrijf verworven voor bedrijfsuitbreiding. Door de aankoop van dit perceel is het tuinbouwbedrijf in staat om een betere uitrit te creëren op de Nieuweweg.

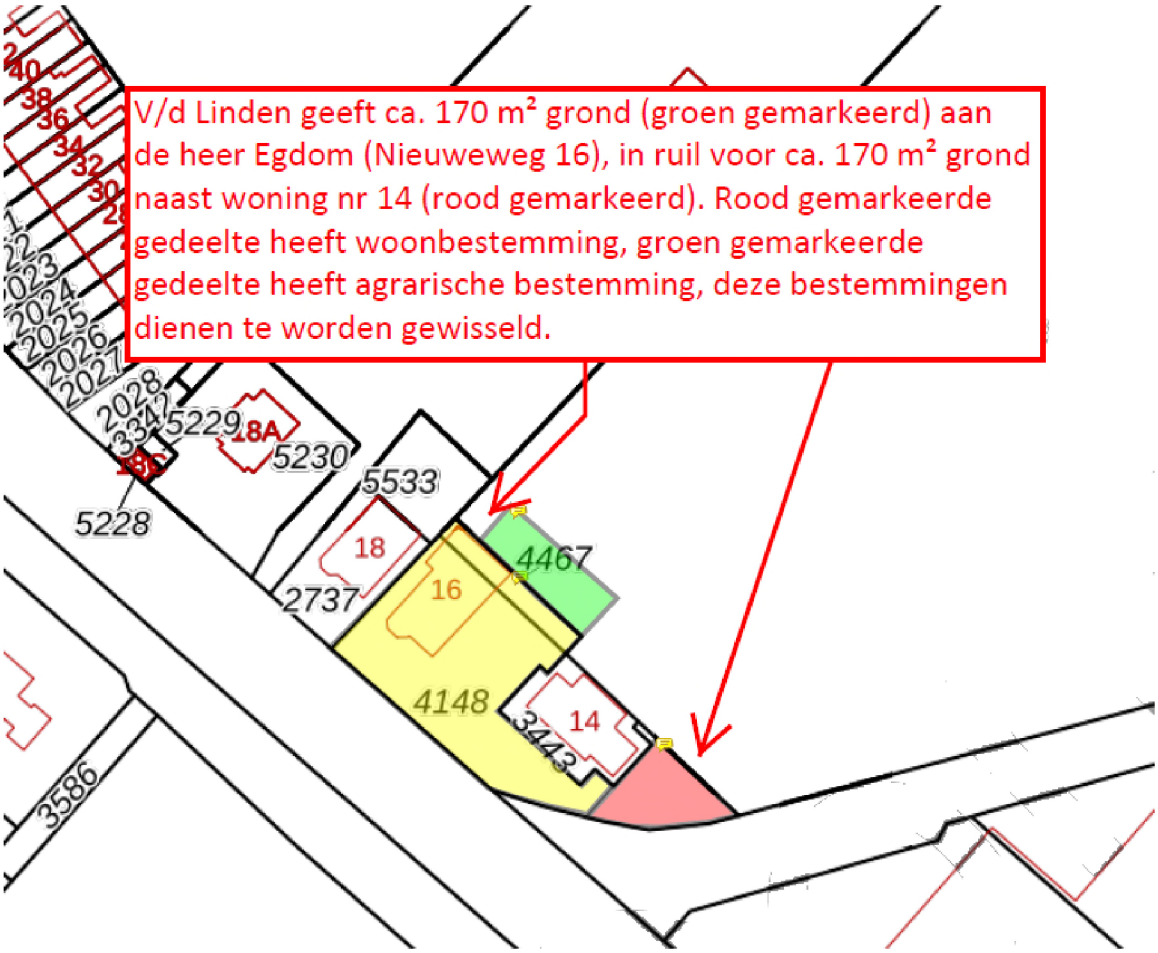
Om deze nieuwe uitweg te creëren, heeft het tuinbouwbedrijf overeenstemming bereikt met de eigenaar van Nieuweweg 16. Het tuinbouwbedrijf zal om en nabij 170m$^2$ van dit perceel te verwerven om de nieuwe uitrit te creëren.

Aangezien de perceelseigenaar van Nieuweweg 16 heeft aangegeven alleen akkoord te gaan met de verkoop indien de verkochte m$^2$ aan woonperceel elders gecompenseerd wordt, zodat het totale woonoppervlak van Nieuweweg 16 gelijk blijft.

Deze compensatie is gevonden achter het woonperceel, waardoor er een logischer woonkavel ontstaat.

De uitruil van de gronden hindert de glastuinbouw niet. Door de uitruil van de gronden wordt de ontwikkeling van de tuinbouw zelfs gefaciliteerd.

Aangezien de beoogde gebruik niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan het beoogde gebruik mogelijk gemaakt.




### 2.2.51 Noord-Lierweg 4 De Lier

Noord-Lierweg 4 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

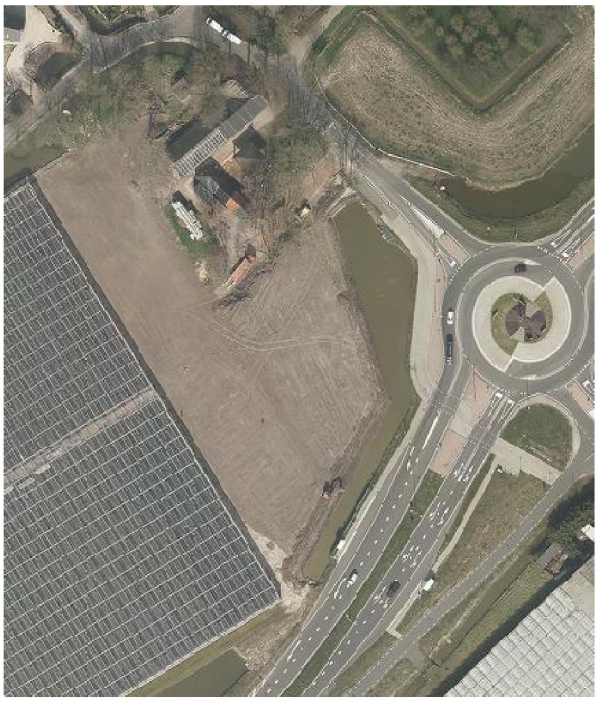
In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

Aangezien het hier gaat om twee woningen wordt in het bestemmingsplan bepaald dat hier sprake is van twee wooneenheden.

Ten zuiden van de woning is de kruising met de Burgemeester van de Goeslaan aangepast. Na aanpassing van de kruising komt het gebruik van de gronden niet overeen met de bestemming.

De bestemmingen, nabij de kruising worden aangepast conform het feitelijke gebruik.



*De voormalige boerderij Noord-Lierweg 4 en de waterberging nabij de aangepaste kruising*

### 2.2.52 Noord-Lierweg 40 De Lier

De woning Noord-Lierweg 40 betreft een voormalige bedrijfswoning van een tuinbouwbedrijf. Enige tijd geleden is het tuinbouwbedrijf verkocht en vindt er herstructurering plaats in het gebied.

Bij het verzoek om medewerking voor de realisatie van het tuinbouwbedrijf is aangegeven dat de woning Noord-Lierweg 40 gebruikt kan worden als burgerwoning.

Tevens is afgedwongen dat de huidige bewoner het surplus aan bijgebouwen mag behouden, maar op het moment dat de bewoner zijn woning verkoopt aan een derde ,dit surplus aan bijgebouwen moet reduceren naar maximaal 100m$^2$.

De bestemming van de woning wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waarbij een specifieke regeling is opgenomen voor de bijgebouwen.



*De woning Noord-Lierweg 40*

### 2.2.53 Oostbuurtseweg 10 De Lier

Oostbuurtseweg 10 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Oostbuurtseweg 10*

### 2.2.54 Oostbuurtseweg 43 De Lier

Oostbuurtseweg 43 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

Aangezien het hier gaat om twee woningen wordt in het bestemmingsplan bepaald dat hier sprake is van twee wooneenheden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Oostbuurtseweg 43*

### 2.2.55 Oostbuurtseweg 51 De Lier

Oostbuurtseweg 51 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Oostbuurtseweg 51*

### 2.2.56 Oudecampsweg 3 en 5 De Lier

Het perceel Oudecampsweg 5 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Dit betreft echter een deel van het woonkavel van de woning Oudecampsweg 5. Dit deel van het perceel wordt nu voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast is gebleken dat een deel van de woonbestemming van Oudecampsweg 5 gelegen is op de gronden van Oudecampsweg 3. Ook dit wordt hersteld met dit bestemmingsplan, zodat beide woonkavels de juiste bestemmingsgrenzen hebben.



*De woningen Oudecampsweg 3 en 5*

### 2.2.57 Oudecampsweg 9 De Lier

Oude Campsweg 9 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Oudecampsweg 9*

### 2.2.58 Oudecampsweg 35e De Lier

Op de locatie Oudecampsweg 35e is een agrarisch aanverwant bedrijf gevestigd. Dit bedrijf was ter plaatse al aanwezig voor het in werking treden van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Hierdoor valt het bedrijf onder de overgangsbepalingen van het desbetreffende bestemmingsplan. Aangezien de gronden in de nabije toekomst niet ingezet worden voor de verdere ontwikkeling van het duurzaam glastuinbouwgebied is het continueren van deze overgangsrechtelijke situatie onwenselijk.

De bestemming van de locatie wordt gewijzigd in 'Bedrijf-Agrarisch Aanverwant Bedrijf'. Hiermee wordt de overgangsrechtelijke situatie opgeheven.



*Het agrarisch aanverwante bedrijf aan de Oudecampsweg 35e*

### 2.2.59 Plaats 22 tot en met 26 Honselersdijk

Het pand Plaats 22/22a is voorzien van de bestemming 'Wonen' met één bestemmingsvlak. Op basis van de regels is ter plaatse één woning toegestaan. Echter bestaat het pand uit twee woningen. Hierdoor staat één van de twee woningen onder het overgangsrecht. Dat is een onwenselijke situatie.

In dit bestemmingsplan wordt ter plaatse een aanduiding opgenomen, waardoor ter plaatse twee woningen zijn toegestaan. Hiermee wordt de overgangsrechtelijke situatie opgeheven.



*De woningen aan Plaats 22 en 22a*

### 2.2.60 Poeldijksepad 27 Honselersdijk

De woning Poeldijksepad is in 2006 vergund door toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid op basis van artikel 19 uit de WRO.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen'. De perceelsaanduiding bij de vrijstelling was echter ruimer dan de opgenomen bestemming 'Wonen'. Hierdoor valt een deel van het perceel onder het overgangsrecht. Dat is echter niet wenselijk. De bestemming 'Wonen' van het perceel Poeldijksepad 27 wordt vergroot conform de tekening behorende bij de in 2006 verleende vrijstelling.



*De woning Poeldijksepad 27*

### 2.2.61 Poelkade 23 Naaldwijk

De woning Poelkade 23 is gelegen in het glastuinbouwgebied, maar opgenomen in het (analoge) bestemingsplan 'Het Nieuwe Water'. In dat bestemmingsplan is de woning voorzien van de woonbestemming.

Aangezien de woning geen onderdeel uit maakt van het project Waelpark (de opvolger van Het Nieuwe Water) zal dit perceel niet betrokken worden bij de verdere projectrealisatie. Aangezien het ter plaatse geldende bestemmingsplan een analoog bestemmingsplan betreft is het wenselijk dit perceel op te nemen in het nieuwe (digitale) bestemmingsplan. Het gebruik van de woning zal niet worden aangepast. De woning wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.



*De woning Poelkade 23*

### 2.2.62 Pouwelslaan 8 Honselersdijk

De woning Pouwelslaan 8 is in 2008 gerealiseerd met toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid op basis van artikel 19 van de (voormalige) WRO.

Bij deze vrijstelling is een kaart opgenomen met daarin een vlak met de aanduiding 'Wonen'. Tevens zijn een aantal bijgebouwen ingetekend.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen' (tot een maximum van 1.000 $m^2$). De perceelsaanduiding behorende bij de vrijstelling was echter ruimer dan de opgenomen bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

Hierdoor valt een deel van het perceel (inclusief vergunde bijgebouwen) onder het overgangsrecht. Dat is echter niet wenselijk. De bestemming 'Wonen' van het perceel Powelslaan 8 wordt vergroot conform de tekening behorende bij de in 2008 verleende vrijstelling.

Aangezien de begrenzing van de huidige woonbestemmingen niet overeenkomt met de eigendomsgrenzen zal ook Pouwelslaan 6 in dit bestemmingsplan meegenomen worden.

De bestemmingsgrenzen worden afgestemd op de eigendomsgrenzen.



De woningen Pouwelslaan 6 en 8

### 2.2.63 Rusthovenlaan 's-Gravenzande

De woningen Rusthovenlaan 18 tot en met 26 zijn in het bestemmingsplan 'Groen Schakel' voorzien van de woonbestemming. Ook is de straat zelf voorzien van de bestemming verkeer.

Deze woonstraat wordt middels de watergang Vlotwatering gescheiden van het tegenoverliggende tuinbouwgebied. Deze watergang is in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' al voorzien van de bestemming 'Water'.

Echter is bij de herbestemming met het bestemmingplan 'Groene Schakel' het talud van de watergang en de berm van de Rusthovenlaan niet meegenomen in de bestemmingswijziging. Hierdoor hebben deze gronden nog de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

In dit bestemmingsplan worden deze gronden voorzien van een passende bestemming.



*De woningen aan de Rusthovenlaan, met de groene berm/talud*

### 2.2.64 Sint Jorispad 26 's-Gravenzande

Op 1 januari 2017 is de uitkoopregeling gestart voor woningen die recht onder hoogspanningslijnen staan.

Een woning komt in aanmerking als deze op 1 januari 2017:

- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat.
- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat. En buiten een bevolkingskern ligt.
- Recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat. En binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de lengte van de route korter is dan 1 kilometer. Of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation.



*De woning Sint Jorispad 26*

De woning St Jorispad 26 komt in aanmerking voor de uitkoopregeling. De woning wordt door de gemeente verworven en gesloopt.

Gezien de ligging van de woning komen deze gronden niet meer beschikbaar voor de glastuinbouw.

De gemeente heeft nog geen plannen voor de herinrichting van het gebied. Het perceel zal gebruikt worden als parkeerplaats en deels als siertuin.

Aangezien het perceel de bestemming 'Wonen' heeft zal de bestemming van het perceel gewijzigd moeten worden naar 'Tuin'.

### 2.2.65 Van Ockenburchlaan 4 Honselersdijk

Het perceel Van Ockenburglaan 4 is voorzien van een woonbestemming. Echter een deel van het perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Rechts van de woning Van Ockenburglaan 4 was een uitplaatskavel geprojecteerd. Echter vanwege de aanleg van een leiding voor aardwarmte en de realisatie van een geluidswerende voorziening is de realisatie van een uitplaatskavel op deze locatie technisch niet meer mogelijk.

De gronden kunnen, vanwege de ligging, niet meer gebruikt worden voor de glastuinbouw.

De gronden zijn verkocht aan de perceelseigenaar van Van Ockenburglaan 4. De bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Groen'. De gronden worden natuurvriendelijk ingericht.



*Het perceel Van Ockenburchlaan 4*

### 2.2.66 Van Oosthuizelaan 14 's-Gravenzande

De Van Oosthuizelaan 14 is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Echter is een deel van de siertuin nog voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Het betreft een oppervlak van om en nabij 240m$^2$. Het naastgelegen perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', echter is een deel van dat perceel, met een oppervlakte van om en nabij 280 m$^2$ voorzien van de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van die woonbestemming staat een watersilo.

Om de bestemmingen in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik wordt het gehele perceel Van Oosthuizelaan 14 voorzien van de bestemming 'Wonen' en wordt de bestemming 'Wonen' op het naastgelegen perceel voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*Het perceel Van Oosthuizelaan 14*

### 2.2.67 Vierschaar 42 tot en met 48 Naaldwijk

Vierschaar 42 is voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', echter is de woning al zeer lang in gebruik als burgerwoning. De woning Vierschaar 42 wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is een surplus aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Deze zijn met name gepositioneerd voor de voorgevelrooilijn.

De bebouwing voor de voorgevel wordt verwijderd.

Ook Vierschaar 48 betreft een woning die voorzien is van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Ook deze woning is in gebruik als burgerwoning. Het perceel Vierschaar 48 heeft een oppervlakte van meer dan 1000m$^2$. Een deel van het perceel wordt verkocht ten behoeve van de realisatie van een uitplaatskavel.

Het deel wat, na verkoop, overblijft en meer dan 1000m$^2$ is wordt voorzien van de bestemming 'Groen'.

De rest van het kavel wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Ook op dit perceel is een groot surplus aan bijgebouwen aanwezig. Alle bebouwing, welke niet is gelegen binnen de woonbestemming wordt gesloopt.

Het overgebleven surpus aan bijbehorende bouwwerken, binnen de woonbestemming, wordt onder het persoonsgebonden overgangsrecht geplaatst.

Tussen de woningen Vierschaar 42 en 48 wordt een uitplaatskavel gerealiseerd. Het betreft de uitplaatsing van de woning Galgeweg 6. Deze woning is gelegen midden in het gebied en hindert de uitbreidingsplannen van de omliggende tuinbouwbedrijven. Vandaar dat de desbetreffende woning gesloopt wordt. Het uitplaatskavel krijgt een maximum oppervlakte van 1000m$^2$. Aangezien de woning Galgeweg 6 nog aanwezig is, is het uitplaatskavel voorzien van een voorwaardelijke verplichting.

De watergang, achter de kavels, betreft een primaire watergang en vormt ook de fysieke scheiding tussen de woningen en het glastuinbouwgebied. Deze watergang is nu nog bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw', maar wordt voorzien van de bestemming 'Water'.

Ter plaatse van het uitplaatskavel wordt de watergang verbreed. Deze verbreding is nodig vanwege de watercompensatie voor het uitplaatskavel.

Op het moment dat hoofdgebouw op kavel Vierschaar 42 wordt vervangen zal de verbreding van de watergang verder doorgevoerd moeten worden.

Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.



*De woningen Vierschaar 42 en 48*

### 2.2.68 Vierschaar 50 Naaldwijk

Vierschaar 50 betreft een agrarische bedrijfswoning. De woning is in 2019 gerealiseerd. Echter is een deel van het erf bij de woning voorzien van de bestemming 'Water' in plaats van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Het gehele perceel van de bedrijfswoning Vierschaar 50 wordt voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De woning Vierschaar 50*

### 2.2.69 Vijverberglaan 13 en 15 Honselersdijk

De woningen Vijverberglaan 13 en 15 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Echter is alleen het woonhuis zelf voorzien van deze bestemming. De resterende gronden, welke in gebruik zijn als tuin, zijn bestemd als 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

Dat is een onwenselijke situatie. Het deel van de tuin, wat binnen redelijke termijn, niet gebruikt kan worden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Deze aanpassing van de bestemming is in overeenstemming met de Handhavingsstrategie thema Glastuinbouw 2020. Deze handhavingsstrategie is als Bijlage toegevoegd.



*De woningen Vijverberglaan 13 en 15*

### 2.2.70 Vredebestlaan 14a Poeldijk

Het perceel Vredebestlaan 14a  is bestemd als 'Bedrijf', met de nadere aanduiding specifieke vorm van bedrijf- aannemer.

In het voorheen geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Monster (vastgesteld 25 maart 1986) hadden de gronden van het perceel de bestemming 'Ambachtelijke en verzorgende bedrijven, met bijbehorende erven'. In het huidige bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Boomawatering” is de bestemming op het perceel Vredebestlaan 14a te Poeldijk gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Door deze wijziging is zowel ten aanzien van de bouwmogelijkheden als ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden sprake van nadelige planologische veranderingen.

Dit valt nu onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Boomawatering, zoals genoemd in artikel 24 van dat bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een ingediend verzoek om planschade is besloten het planschadeverzoek toe te wijzen en is besloten de planschadevergoeding uit te keren in natura (op basis de volgende uitspraak ABRvS 25-08-2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN4909).

De bestemming van het perceel wordt aangepast. Hierbij zullen de bouw en gebruiksmogelijkheden van het perceel worden aangevuld, waarbij de bestemmingslegging van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (van de voormalige gemeente Monster) als uitgangspunt wordt genomen.



*De bedrijfslocatie Vredebestlaan 14a*

### 2.2.71 Wateringseweg 22 Poeldijk

Wateringseweg 22 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

Aangezien het hier gaat om drie woningen wordt in het bestemmingsplan bepaald dat hier sprake is van drie wooneenheden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning (3 stuks in totaal) bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.

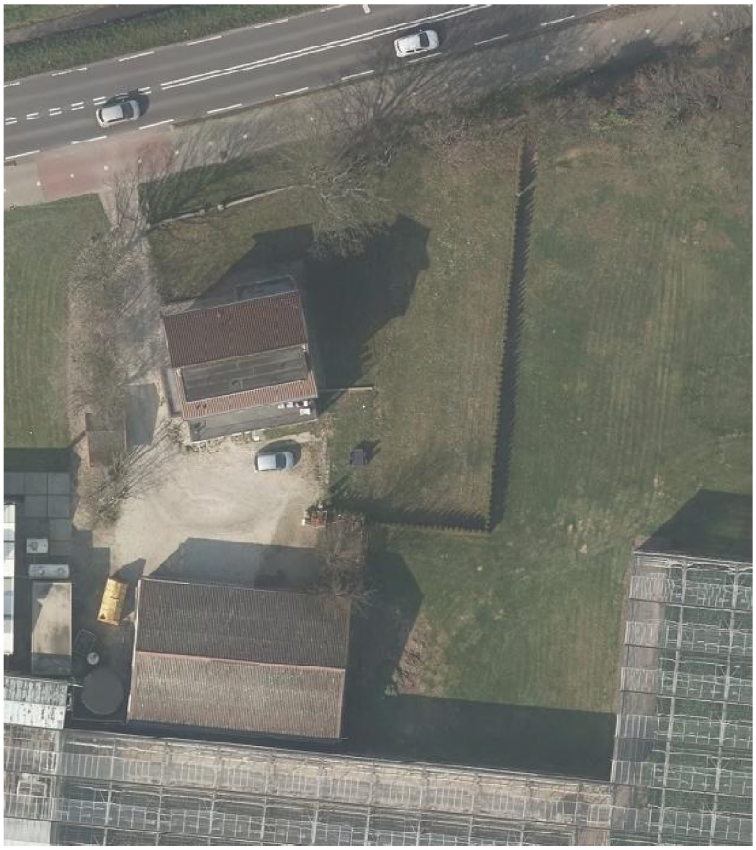


*De voormalige boerderij W*ateringseweg 22

### 2.2.72 Wateringseweg 51 Poeldijk

Het perceel Wateringseweg 51 is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Echter komt de woonbestemming niet overeen met de eigendomssituatie, waardoor een deel van het woonperceel voorzien is van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' en visa versa.

De woonbestemming wordt aangepast zodat het gehele perceel de bestemming 'Wonen' krijgt. Daarnaast wordt een deel van de huidige woonbestemming aangepast naar 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Hierdoor krijgen de gronden de bestemming waarvoor ze ook gebruikt worden. De woonbestemming heeft een oppervlakte van 1000m$^2$.



*De woning Wateringseweg 51*

### 2.2.73 Woudzicht 1en 3 De Lier

Woudzicht 1 en 3 betreft een voormalige boerderij. In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' is de boerderij ook als zodanig bestemd.

In de desbetreffende bestemming is in de gebruiksregels opgenomen dat het wonen in een voormalig boerderijpand is toegestaan. Echter is in het bestemmingsplan niet bepaald dat hier sprake moet zijn van bewoning door één huishouden.

In het bestemmingsplan wordt het perceel als zodanig opgenomen, waarbij nu wordt toegevoegd dat ter plaatse de woning bewoning alleen mag plaats vinden door één huishouden.



*De voormalige boerderij Woudzicht 1 en 3*

### 2.2.74 Zwartendijk 19a Monster

De gronden ter plaatse van het parkeerterrein zijn in 2012 aangekocht door de huidige eigenaar en in 2013 in gebruik genomen als parkeerterrein. Medewerkers van het bedrijf kunnen hier parkeren. Het betreft een voormalige NAM locatie die niet meer in gebruik is en derhalve is afgestoten. De gronden hebben van oudsher een bedrijfsbestemming, waarop uitsluitend een nutsvoorziening is toegestaan. Het huidige gebruik is daarmee in strijd en wordt niet beschermd door het overgangsrecht.

Herbestemming van de gronden ligt in de rede. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden zijn gelegen in het duurzame glastuinbouwgebied. De gronden worden derhalve voorzien van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.



*De NAM locatie aan de Zwartendijk 19a*

### 2.2.75 Rijwoningen in het glastuinbouwgebied

Rijwoningen betreffen een afwijkende bouwvorm in het glastuinbouwgebied. In het gebied bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen. Van oudsher zijn op bepaalde locaties wel rijwoningen aanwezig.

In de voorheen geldende bestemmingsplannen is hier geen specifieke regeling voor opgenomen.

Het gevolg hiervan is dat voor rijwoningen dezelfde bouwregels gelden als voor vrijstaande woningen. Terwijl de bouwvorm, maar vooral het kaveloppervlak afwijkt van vrijstaande woningen.

Het kleinere kaveloppervlak, in combinatie met de bouwregels dat de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 1,5 keer de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag bedragen (tot een maximum van 1.000$m^3$), zorgt ervoor dat de rijwoningen niet kunnen voldoen aan de gestelde bouwregels.

In dit bestemmingsplan worden alle rijwoningen (mits al voorzien van de bestemming 'Wonen') opgenomen en voorzien van de specifieke bestemming 'Wonen-Rijwoning'.

In deze bestemming worden afwijkende bouwregels opgenomen ten opzichte van de bestaande woonbestemming.

In het bestemmingsplan zijn de onderstaande woningen opgenomen.

De Lier

- Burgemeester Cramerlaan 1 tot en met 7 (oneven)
- Hoogweg 14 tot en met 48 (even)
- Nieuwe Tuinen 2 tot en met 8 (even)
- Oostbuurtseweg 48 tot en met 62 (even)

's-Gravenzande

- Groeneweg 9 tot en met 17 (oneven)
- Groeneweg 25 tot en met 31 (oneven)
- Maasdijk 63 tot en met 65 (oneven)
- Maasdijk 83 tot en met 85 (oneven)
- Maasdijk 124 tot en met 130 (even)
- Maasdijk 144 tot en met 156 (even)
- Monsterseweg 28 tot en met 34 (even)
- Monsterseweg 44 tot en met 48 (even)
- Monsterseweg 57a tot en met 59a (oneven)
- Monsterseweg 67 tot en met 69 (oneven)
- Monsterseweg 93 tot en met 95 (oneven)
- Monsterseweg 99 tot en met 103 (oneven)
- Naaldwijkseweg 125 tot en met 165d (oneven)
- Naaldwijkseweg 175 tot en met 185 (oneven)
- Naaldwijkseweg 245

- Noordlandseweg 11 tot en met 25 (oneven)
- Noordlandseweg 43 tot en met 51 (oneven)
- Woutersweg 19 tot en met 65 (oneven)
- Woutersweg 69 tot en met 83 (oneven)
- Woutersweg 85a tot en met 85b (oneven)

Honselersdijk
- Middelbroekweg 134 tot en met 138 (even)
- Nieuweweg 20 tot en met 80 (even)

Kwintsheul
- Heulweg 45 tot en met 47 (oneven)
- Heulweg 48 tot en met 48a (even)
- Heulweg 56 tot en met 72 (even)

Maasdijk
- Nollaantje 6 tot en met 16 (met uitzondering van nr. 7 en 15)

Monster
- Emmastraat 17 tot en met 25 (oneven)
- Zwartendijk 3 tot en met 9 (oneven)

Naaldwijk
- Galgeweg 68 tot en met 76 (even)
- Hoge Geest 55 tot en met 57 (oneven)
- Opstalweg 53 tot en met 61 (oneven)
- Oranjesluisweg 22

Poeldijk
- Bloemenstraat 1 tot en met 32
- Monsterseweg 82 tot en met 88 (even)
- Monsterseweg 136 tot en met 142 (even)
- Vredebestlaan 22 tot en met 29
- Vredebestlaan 31 tot en met 36

Wateringen
- Korte Noordweg 6 tot en met 20 (even)

# Hoofdstuk 3 Onderzoek

## 3.1 Bedrijven en milieuzonering

### 3.1.1 Wettelijk kader

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

### 3.1.2 Onderzoek

Met het bestemmingsplan worden enkele bestemmingen gewijzigd. De bestemming wordt echter gewijzigd van een gevoelige functie naar een niet gevoelige functie. Hierdoor zijn er qua milieuzonering geen belemmeringen

Voor het overgrote deel blijven de bestemmingen op het perceel gelijk met de voorheen geldende bestemmingen.

### 3.1.3 Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 3.2 Geluid

### 3.2.1 Wettelijk kader

***Wet geluidhinder***

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

### 3.2.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk.

De locaties met een geluidsgevoelige bestemming, betreffen geluidsgevoelige functies die onder het voorheen geldende bestemmingsplan ook mogelijk waren, en als zodanig ook aanwezig waren.

Enkele percelen zijn gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Europoort-Maasvlakte. Voor deze percelen, met een geluidsgevoelige bestemming, zijn in het verleden hogere grenswaarden verleend. In het voorheen geldende bestemmingsplan waren deze percelen al voorzien van de gebiedsaanduiding Geluidszone-industrie. Deze gebiedsaanduiding is in dit bestemmingsplan overgenomen.

### 3.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 3.3 Luchtkwaliteit

### 3.3.1 Wettelijk kader

***Wet luchtkwaliteit***

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

| Stof | **Toetsing van** | **Grenswaarde** | **Geldig** |
|---|---|---|---|
| stikstofdioxide (NO2) | jaargemiddelde concentratie | 60 ìg/m³ | 2010 t/m 2014 |
| | jaargemiddelde concentratie | 40 ìg/m³ | vanaf 2015 |
| fijn stof ($PM_{10}$)[1)] | jaargemiddelde concentratie | 48 ìg/m³ | |
| | jaargemiddelde concentratie | 40 ìg/m³ | vanaf 11 juni 2011 |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 75 ìg/m³ | |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 ìg/m³ | vanaf 11 juni 2011 |

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

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

***Besluit niet in betekenende mate (nibm)***

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

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

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

### 3.3.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Hierdoor heeft het plan geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

### 3.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 3.4 Externe veiligheid

### 3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

### 3.4.2 Onderzoek

***Inleiding***

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en

onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Met het oog op de Modernisering Omgevingsveiligheidsbeleid van het Rijk wordt het accent verlegd van de risicobenadering naar een effectbenadering. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet zijn in dat verband de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations (Stcrt. 2016, 31453) en de Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations (Stb. 2015, 3125) gepubliceerd en in werking getreden.

***Risicovolle inrichtingen***

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

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

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

***Vervoer gevaarlijke stoffen***

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

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

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

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

van de regeling).
Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

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

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

***Buisleidingen***

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

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

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

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

### 3.4.3 Conclusie

Met het bestemmingsplan worden enkele bestemmingen gewijzigd. De bestemming wordt echter gewijzigd van een kwetsbaar object naar een niet kwetsbaar object. Het groepsrisico zal hierdoor afnemen.

Voor het overgrote deel blijven de bestemmingen op het perceel gelijk met de voorheen geldende bestemmingen.

## 3.5 Water

### 3.5.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

***Nationaal beleid***

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

***Nationaal Waterplan***

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

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

***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

***Provinciaal beleid***

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

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

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

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

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

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

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

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

***Waterschapsbeleid***

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

staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

### 3.5.2 Onderzoek

***Veiligheid en waterkeringen***

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

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

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd en werken die worden aangelegd binnen de zonering van de waterkering, is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij voldoen aan de criteria, die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.

Volledigheidshalve is hieronder aangegeven welke percelen zijn gelegen binnen de zone van een waterkering en of de aanpassing van de bestemming invloed heeft op het functioneren van de waterkering.

Blaker 22 De Lier

Ter plaatse wordt de woonbestemming aangepast om op die locatie een vervangende woning te realiseren.

Ter plaatse van de aanwezige waterkering is een bouwverbod opgenomen voor nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing mag ter plaatse alleen worden opgericht indien hier toestemming is verkregen van de beheerder van de waterkering.

De bestemmingswijziging heeft daardoor geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Boomgaardspad 1 Naaldwijk

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een burgerwoning verwijderd en wordne de gronden weer toegevoegd aan het duurzaam galstuinbouwgebied.

Ter plaatse van de aanwezige waterkering is een bouwverbod opgenomen voor nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing mag ter plaatse alleen worden opgericht indien hier toestemming is verkregen van de beheerder van de waterkering.

De bestemmingswijziging heeft daardoor geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Casembrootlaan 12c Poeldijk

Ter plaatse wordt een woning gebouwd. Op het perceel bevinden zich nu glasopstanden.

Ter plaatse van de aanwezige waterkering is een bouwverbod opgenomen voor nieuwe bebouwing. Nieuwe bebouwing mag ter plaatse alleen worden opgericht indien hier toestemming is verkregen van de beheerder van de waterkering.

De bestemmingswijziging heeft daardoor geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Het hoofdgebouw van de woning wordt gepositioneerd buiten de zones van de waterkering.

Groeneveld 1 De Lier

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor kamerbewoning bij boerderijen geschrapt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Heulweg 29-31 te Kwintsheul

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor kamerbewoning bij boerderijen geschrapt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Hoefweg 4 De Lier

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor kamerbewoning bij boerderijen geschrapt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Nieuwe Tuinen 32 De Lier

Ter plaatse wordt de bestemming van de woning gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen'.

De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Noord-Lierweg 40 De Lier

Ter plaatse wordt de bestemming van de woning gewijzigd van 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar 'Wonen'.

De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Oostbuurtseweg 51 De Lier

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor kamerbewoning bij boerderijen geschrapt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Oudecampsweg 3 en 5 De Lier

Ter plaatse wordt het woonvlak aangepast aan het feitelijke gebruik. Deze aanpassing vindt plaats buiten de zone van de waterkering. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Oudecampsweg 9 De Lier

Ter plaatse wordt de mogelijkheid voor kamerbewoning bij boerderijen geschrapt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Oudecampsweg 35e De Lier

Ter plaatse worden de in- en uitrit van het bedrijf voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Vredebestlaan 14a Poeldijk

Ter plaatse worden enkele eerder verwijderde bedrijfsactiviteiten weer mogelijk gemaakt. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

Wateringseweg 51 Poeldijk

Ter plaatse wordt het woonvlak aangepast aan het feitelijke gebruik. Deze aanpassing vindt plaats buiten de zone van de waterkering. De aanpassing van de bestemming heeft geen invloed op het functioneren van de waterkering.

***Waterkwantiteit***

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

Voor een aantal locaties wordt, door de aanpassing van de bestemming, andere bouwmogelijkheden gecreëerd op het desbetreffende perceel. Dit kan leiden tot een wateropgave, vanwege het feit dat de verharding toeneemt of het beschermingsniveau wijzigt.

Assendelftlaan 2 Monster

Ter plaatse is de woning gesloopt en de woonbestemming verwijderd ter bevordering van de mogelijkheden voor de glastuinbouw.

Het perceel is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van 821m$^2$. Ten tijde van de woonbestemming was het perceel grotendeels verhard (woning, bijgebouwen, verhardingen en enkele bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw).

In de toekomst kan het gehele perceel gebruikt worden voor de glastuinbouw.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming 98m$^2$ extra waterberging noodzakelijk is. Om deze waterberging te garanderen is in het bestemmingsplan, voor deze genoemde locatie, een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Blaker 22 De Lier

Ter plaatse is de oude woning vervangen voor een nieuwe woning. Deze woning is op een nadere positie gepositioneerd dan de oude woning.

Voor de bouw van de nieuwe woning heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 februari 2021 een watervergunning afgegeven. In deze vergunning geeft het Hoogheemraadschap aan dat men kan instemmen met de plannen.

Burgerdijkseweg 18 De Lier

Ter plaatse wordt de bestaande woning voorzien van de bestemming 'Wonen', worden er een aantal uitplaatskavels gerealiseerd en worden de resterende gronden met groen ingericht.

De planlocatie is gelegen in de Kralingerpolder. Voor zit peilgebied geldt een maaiveld hoogte van -2,00 meter NAP en een waterpeil van -2,2 meter NAP en een maximale peilsteiging van 0,2 meter.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd.

De verharding en ook het beschermingsnivaeu (van glastuinbouw naar wonen en groen) neemt in de nieuwe situatie af, waardoor er geen wateropgave ontstaat.

Uit de berekening van de watersleutel is gebleken dat de aanpassing van de bestemming valt onder de kruimelgevallen, waardoor het realiseren van extra water niet noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Casembrootlaan 12c Poeldijk

Ter plaatse worden de glastopstanden gesloopt en wordt op deze locatie een woning gerealiseerd.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd.

Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming geen extra waterberging noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Galgeweg 49 Naaldwijk

Ter plaatse is de woning gesloopt en de woonbestemming verwijderd ter bevordering van de mogelijkheden voor de glastuinbouw.

Het perceel is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van 376m$^2$. Ten tijde van de woonbestemming was het perceel grotendeels verhard (woning, bijgebouwen, verhardingen en enkele bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw).

In de toekomst kan het perceel niet gebruikt worden voor glastuinbouwontwikkelingen, vanwege haar ligging op de grens van het Natuur Netwerk Nederland en de ligging onder een hoogspanningsverbinding

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming valt onder de kruimelgevallen, waardoor het realiseren van extra wateropgave niet noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Holle Watering tussen 14 en 16 Kwintsheul

Ter plaatse wordt een uitplaatskavel gerealiseerd.

Het perceel is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van 631m$^{2.}$ Het perceel is in het voorheen geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Agrarsich-Glastuinbouw'.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming 48m$^2$ extra waterberging noodzakelijk is. Om deze waterberging te garanderen is in het bestemmingsplan, voor deze genoemde locatie, een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Monstersepad 11 Naaldwijk

Ter plaatse is de woning gesloopt en de woonbestemming verwijderd ter bevordering van de mogelijkheden voor de glastuinbouw.

Het perceel is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van 1029m$^2$. Ten tijde van de woonbestemming was het perceel grotendeels verhard (woning, bijgebouwen, verhardingen en enkele bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw).

In de toekomst kan het gehele perceel gebruikt worden voor de glastuinbouw.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming 67m$^2$ extra waterberging noodzakelijk is. Om deze waterberging te garanderen is in het bestemmingsplan, voor deze genoemde locatie, een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Maasdijk 46 Maasdijk

Ter plaatse wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het gebruik. Een groot deel van het woonperceel en de omliggende braakliggende percelen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Alleen de woning was voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Het woonperceel wordt vorozien van de bestemming 'Wonen'en de braakliggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Groen'.

Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming geen extra waterberging noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Vierschaar 42 tot en met 48 Naaldwijk

Ter plaatse wordt één uitplaatskavel gerealiseerd en worden de bestemmingen van twee woningen gewijzigd van 'Agrarsich-Glastuinbouw' naar 'Wonen'. Tevens wordt een deel voorzien van de bestemming 'Groen' en wordt de achterliggende watergang voor een deel verbreed.

De locatie is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van ruim 5000m$^{2}$.

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming valt onder de kruimelgevallen, waardoor het realiseren van extra wateropgave niet noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

Zwartendijk 19a Monster

Op de locatie wordt een deel van een bedrijfslocatie gewijzigd in een bestemming te behoeve van de glastuinbouw.

De locatie is gelegen in de boezem en heeft een oppervlakte van 3078m$^{2.}$

Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming valt onder de kruimelgevallen, waardoor het realiseren van extra wateropgave niet noodzakelijk is.

De berekening met de watersleutel is als Bijlage bijgevoegd.

*Voorkomen van wateroverlast*

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



***Watersysteemkwaliteit en ecologie***

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

***Onderhoud en bagger***

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland.
Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken.Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet.

Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpeisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

Wanneer onderhoudsstroken niet of moeilijk realiseerbaar of te behouden zijn, overleg dan met Delfland over alternatieven of maatregelen.

Het plan betreft enkel de wijziging van de bestemming , er vinden geen fysieke werkzaamheden plaats.

Daar waar er wijzigingen plaats vinden van gebruik zal dit geen invloed hebben op het onderhoud van de watergangen.

***Bodem en grondwater***

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

Daarnaast kan het zijn, dat de ontwikkeling juist effecten op het grondwater of het watertekort heeft. Hier moet bijvoorbeeld gedacht worden aan ondergrondse constructies die ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de

grondwaterstroming wordt afgekapt.

Het bestemmingsplan voorziet op drie locatie een mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Op de overige locaties is er alleen sprak van een aanpassing in de gebruiksregels van de bestemming of laat het bestemmingsplan, in afwijking van het voorheen geldende bestemmingsplan, de bouw van een tuinbouwbedrijf toe.

Bij de bouwmogelijkheid voor de drie woningen worden geen ondergrondse bouwwerken gerealiseerd (hooguit een kelder), waardoor dit thema verder ook niet van toepassing is.

De bestaande woningen zijn aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel ter plaatse en de nog te bouwen woning worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

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

### 3.5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 3.6 Bodem

### 3.6.1 Wettelijk kader

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

***Wet bodembescherming***

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

a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico's.

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

### 3.6.2 Onderzoek

Met het bestemmingsplan worden enkele bestemmingen gewijzigd. De bestemming wordt echter gewijzigd van een bodemgevoelige functie naar een niet bodemgevoelige functie. Hierdoor is aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Voor het overgrote deel blijven de bestemmingen op het perceel gelijk met de voorheen geldende bestemmingen of het gebruik van de gronden.

### 3.6.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 3.7 Ecologie

### 3.7.1 Wettelijk kader

***Natuurnetwerk Nederland***

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

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

***Wet natuurbescherming***

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

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

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

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

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

*Toelichting:*

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

*Tabel verbodsbepalingen soortenbescherming onder de Wnb*

***Vrijstellingen***

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

***Zorgplicht***

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

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

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

### 3.7.2 Onderzoek

Er is geen quickscan uitgevoerd waaruit kan worden geconcludeerd dat er tijdens de inspectie geen beschermde soorten zijn waargenomen. Daarom is er geen garantie dat beschermde soorten in de toekomst niet in het gebied voorkomen.

Als de werkzaamheden in het broedseizoen vallen, dan dient voorafgaande aan de werkzaamheden een inspectie plaats te vinden op het voorkomen van het hinderen van broedvogels. Als er broedvogels aanwezig zijn, mogen deze niet worden verontrust. Voor verontrusting dient een ontheffing aangevraagd te worden, welke voor broedvogels waarschijnlijk niet afgegeven zal worden.

### 3.7.3 Conclusie

Met het bestemmingsplan worden enkele bestemmingen gewijzigd. Het bestemmingsplan creëert geen expliciete bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op de ecologische waarden in het plangebied.

## 3.8 Cultuurhistorische aspecten

### 3.8.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvedère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunningsplicht te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

### 3.8.2 Onderzoek

De bescherming van het archeologisch erfgoed dient in het bestemmingsplan te worden geregeld, net als andere in het bestemmingsplan op te nemen en te beschermen belangen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed mee dient te tellen bij de beoordeling en afweging van alle bij die goede ruimtelijke ordening spelende belangen. Dit wordt geregeld via een omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden voor zover deze worden uitgevoerd in gebieden die op de plankaart staan aangegeven met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ (WR-A).

In de regels staat opgenomen welke werken of werkzaamheden schadelijk kunnen zijn voor (verwachte) archeologische waarden en daarom omgevingsvergunningsplichtig zijn. Hierin staan ook voorwaarden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Zo’n voorwaarde kan zijn dat een rapport moet zijn overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Het verlenen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Voor alle delen van het plangebied is een medebestemming archeologisch waardevol gebied (WR-A)

opgenomen.

De panden met een monumentale status zijn voorzien van een extra aanduiding op de verbeelding.

### 3.8.3 Conclusie

Voor het plangebied gelden afhankelijk van de ligging verschillende archeologische waarden in de ondergrond. Om deze mogelijk aanwezige waarden te beschermen, zijn nieuwe ontwikkelingen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan gebonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen (met uitzondering van kassen), alsmede het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor grondroerende activiteiten.

# Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

## 4.1 Planvorm

### 4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

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

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

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

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

### 4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

### 4.1.3 Systematiek van de planregels

***Opbouw planregels***

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

***Inleidende regels***

*Begrippen (Begrippen)*

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

*Wijze van meten (*Wijze van meten*)*

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

***Bestemmingsregels***

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

- afwijkingsregels.

*Gebruiksregels*

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

*Afwijkingsregels*

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

*Aanleggen of slopen*

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

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

*Algemene gebruiksregels*

In het artikel "22" zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

***Overgangs- en slotregels***

In het artikel "28" zijn de volgende onderdelen opgenomen:

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

### 4.1.4 Systematiek van de planverbeelding

***Wettelijke vereisten***

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

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

NL.IMRO.1783.GTVERZAMELPLAN2abp-VG01

De dataset bestaat uit:

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

***Leeswijzer verbeelding***

*Wegwijzer via internet*

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

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

*Analoge verbeelding*

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

***Bestemmingsvlak en bouwvlak***

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

***Aanduidingen***

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

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

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

## 4.2 Bestemmingsregeling

### 4.2.1 Bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw"

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

### 4.2.2 Bestemming "Bedrijf"

De aanwezige bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Bij de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

### 4.2.3 Bestemming "Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf"

De aanwezige agrarisch aanverwante bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf-Agrarisch aanverwant bedrijf'. Bij de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

### 4.2.4 Bestemming "Cultuur en Ontspanning"

De bestaande musea zijn bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'. Bij de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

### 4.2.5 Bestemming "Groen"

De gronden welke niet meer bruikbaar zijn voor de glastuinbouw en waar ook geen andere passende functie voorzien is en braak liggen of komen te liggen zijn voorzien van de bestemming Groen.

### 4.2.6 Bestemming "Tuin"

De gronden, welke zijn vrijgekomen na het slopen van een woning onder ene hoogspanningsverbinding zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden worden deels gebruikt ter uitbreiding van het erf van de naastgelegen woning en voor parkeergelegenheid voor de achterliggende woning.

### 4.2.7 Bestemming "Verkeer"

Het betreft bestaande toegangswegen en paden in dit bestemmingsplan bestemd zijn als Verkeer.

### 4.2.8 Bestemming "Water"

Het betreft bestaande (hoofd)watergangen, waterpartijen en locaties die van belang zijn voor waterberging die zijn bestemd als Water.

### 4.2.9 Bestemming "Wonen"

Het betreffen bestaande burgerwoningen. Voor de bestemmingsregeling van deze woningen is aangesloten bij de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland.

### 4.2.10 Bestemming "Wonen-Rijwoning"

Het betreffende de bestaande rijwoningen in het glastuinbouwgebied. Voor deze bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland, waarbij de relatie tussen kaveloppervlak en maximale inhoud van de woning is losgelaten.

### 4.2.11 Bestemming "Wonen-Voormalige Boerderij"

De ontwikkelingen van akkerbouw, veeteelt enz. naar glastuinbouw heeft er toe geleid dat er in het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland enkele voormalige boerderijen met omliggende gronden aanwezig zijn, zonder dat er nog agrarische activiteiten plaats vinden. Een die voormalige boerderijen had nog een reguliere bestemming Wonen en is nu ook voorzien van deze passende bestemming.

Bij de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland.

### 4.2.12 Dubbelbestemming "Leiding-Gas"

Op de gronden, gelegen boven een gasleiding, is de bestemming Leiding-Gas opgenomen ten behoeve van de bescherming van deze gasleiding.

### 4.2.13 Dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding"

Op de gronden, gelegen onder een hoogspanningsverbinding is de bestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen ten behoeve van de bescherming van deze hoogspanningsverbinding.

### 4.2.14 Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie"

Op de gronden waarin mogelijk archeologische waarden liggen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie neergelegd.

Aan deze bestemming is een aanlegstelsel verbonden.

### 4.2.15 Dubbelbestemming "Waarde-Natuur"

Het betreft de gemeentelijke natuurgebieden. Werken en werkzaamheden zijn binnen deze bestemming aan een omgevingsvergunning verbonden, waarbij de natuurlijke waarde van het gebied in stand gehouden dient te worden. Alvorens vergunning wordt verleend dient de gemeentelijke ecoloog positief te adviseren.

### 4.2.16 Dubbelbestemming "Waterstaat-Beschermingszone"

De gronden zijn mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Voordat gebouwd mag worden, moet advies bij de waterbeheerder worden ingewonnen

### 4.2.17 Dubbelbestemming "Waterstaat-Waterstaatswerk"

De gronden zijn mede bestemd voor het beheer en onderhoud van waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Voordat gebouwd mag worden, moet advies bij de waterbeheerder worden ingewonnen.

### 4.2.18 Gebiedsaanduiding "Geluidszone-industrie"

Op de gronden die vallen binnen de geluidscontour van het industriegebied (Havengebied) van Rotterdam (Europoort, Maasvlakte en 2e Maasvlakte), is de gebiedsaanduiding "Geluidszone-industrie" neergelegd.

### 4.2.19 Gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Molen"

Op de gronden die vallen binnen de molenbiotoop van een nabij gelegen molen, is de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-Molen" neergelegd. Dit ter bescherming van de windvang van de molen.

# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het voorliggende bestemmingsplan is op twee locaties sprake van een bouwplan, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Voor de desbetreffende bouwplannen is een anterieure overeenkomst gesloten.

Buiten deze twee locaties is er geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.2.1 Overleg

In de periode van maart tot en met mei 2021 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft alleen het Hoogheemraadschap van Delfland gereageerd.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 1 "Inspraak en overleg" van deze toelichting.

### 5.2.2 Inspraak

Het bestemmingsplan betreft een herstel van hiaten uit de nu geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan maakt geen specifieke nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Om die rede is er geen beroep gedaan op de mogelijkheid van inspraak op basis van de inspraakverordening Westland 2004.

### 5.2.3 Zienswijzen

Van 3 september 2021 tot 15 oktober 2021 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 18 zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld en hebben in enkele gevallen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1 Inspraak en overleg

Inspraak en vooroverleg reacties

# Bijlage 2 Watersleutel Assendelftlaan 2 te Monster

# *Watersleutel*

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

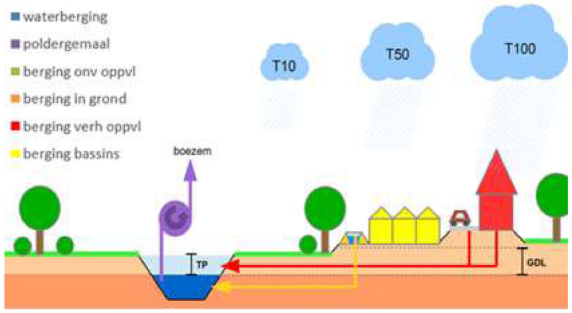
**Projectnaam & omschrijving**

17-5-2021

18 -164 0 0 33

**Assendelftlaan 2 te Monster**

**GPG2007BZM I-d**




**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-d** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

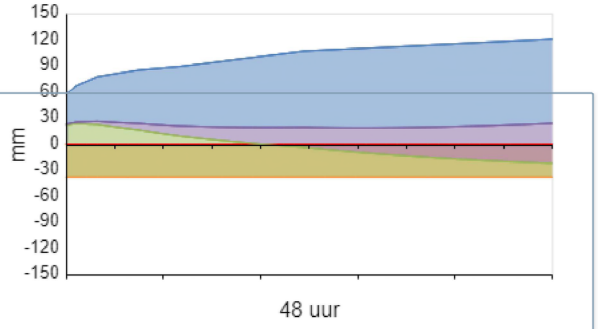
| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **489** | **0** |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **332** | **0** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **821** |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **821** | **821** 1 |

*Huidig, actueel klimaat, T100*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

*Or*



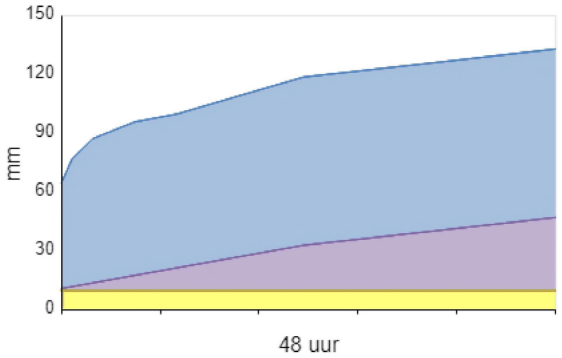

**Oppervlaktewater in m²**

| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | | **98** | 74 | 24 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **98** | 74 | 24 |
| | *aandeel plangebied* | 12.0% | 9.0% | 2.9% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| extra te realiseren | **25.9** | 19.6 | 6.4 |



# Bijlage 3 Waterparagraaf Burgerdijkseweg 18

## 3.5 Water

### 3.5.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

***Nationaal beleid***

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

***Nationaal Waterplan***

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

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;

- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

***Provinciaal beleid***

Het provinciaal waterbeleid voor de periode 2016-2021 bestaat uit: de Visie Ruimte en Mobiliteit, Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) 2016 - 2021 en onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015.
In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) zijn de ruimtelijke componenten opgenomen van het waterbeleid.
Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid:

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

De doelen, maatregelen en afspraken voor de kwaliteit van het water van grond- en oppervlakte water zijn opgenomen het Stroomgebied beheerplan Rijn-West 201-2015 (SGB-1). Voor opvolgende periode 2016-2021 is het SGB-2 op 22 december 2014 gereedgekomen. De invulling van de verantwoordelijkheid in dit SGB-2 is vastgelegd in de KRW 2016-2021.
Het Waterplan Zuid-Holland 2015 was van kracht tot 22 december 2015. Op grond van artikel 48 Waterwet moet het plan om de zes jaar door de Provinciale Staten worden herzien. Het is niet noodzakelijk om een nieuw plan vast te stellen. Voldaan kan worden met het nemen van een planherzieningsbesluit. Dit besluit is genomen op 29 juni 2016 en bekend gemaakt op 8 juli 2016.
De onderdelen 'Waarborgen waterveiligheid (hoofdstuk 4)' en 'Realiseren mooi en schoon water (hoofdstuk 5)' en 'operationeel grondwaterbeleid (bijlage 7)' van het Waterplan 2015 blijven van kracht.
De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (Visie Ruimte en Mobiliteit), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (Verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (Uitvoeringsagenda). In de Verordening Ruimte zijn bijvoorbeeld regels opgenomen met betrekking tot regionale keringen in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Waterverordening Zuid-Holland van belang. Daarin zijn onder meer veiligheidsnormeringen voor regionale keringen en waterkwantiteitsnormen opgenomen. De

waterkwantiteitsnormen geven aan, waar de regionale wateren met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit op ingericht moeten zijn. Deze normen definiëren de gemiddelde overstromingskans vanuit het oppervlaktewater per jaar van daarbij aan te wijzen gebieden. Het beschermingsniveau verschilt per vorm van landgebruik en is gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachten schade bij overstromingen. De waterkwaliteitsnormen zijn gerelateerd aan het landgebruik en daarmee bepalend voor de mogelijkheden, die het bestemmingsplan biedt.
De provincie heeft samen met de gemeente Den Haag en Westland een Visie Vaartenland opgesteld, een visie op hoe de vaartenstructuur in Westland en Den Haag recreatief/toeristisch en economisch elkaar kan versterken. Het project Westlandse Waterlijnen heeft de provincie in samenwerking met heel veel stakeholders uit het gebied ten westen van het Rijn-Schiekanaal opgesteld (Westland, Den Haag, Delft, Midden-Delfland, Schiedam, Vlaardingen en Maassluis). Dit heeft een wensenlijst met een soort top 5 opgeleverd, met betrekking tot versterking van de vaarrecreatie en economische spin-off, waar burgers, verenigingen en ondernemers hun zinnen op hebben gezet. Verder is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangegeven dat de juridische borging en versterking van het vaarnetwerk overgedragen is aan de gemeenten die hierop hun lokale beleid en bestemmingsplannen moeten aanpassen.

***Waterschapsbeleid***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

# WATERPLAN WESTLAND
# WESTLAND WATER,
# NU EN LATER




### 3.5.2 Onderzoek

***Veiligheid en waterkeringen***

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

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

Voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd en de werken die worden aangelegd binnen de zonering van de waterkering is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij voldoen aan de criteria die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.

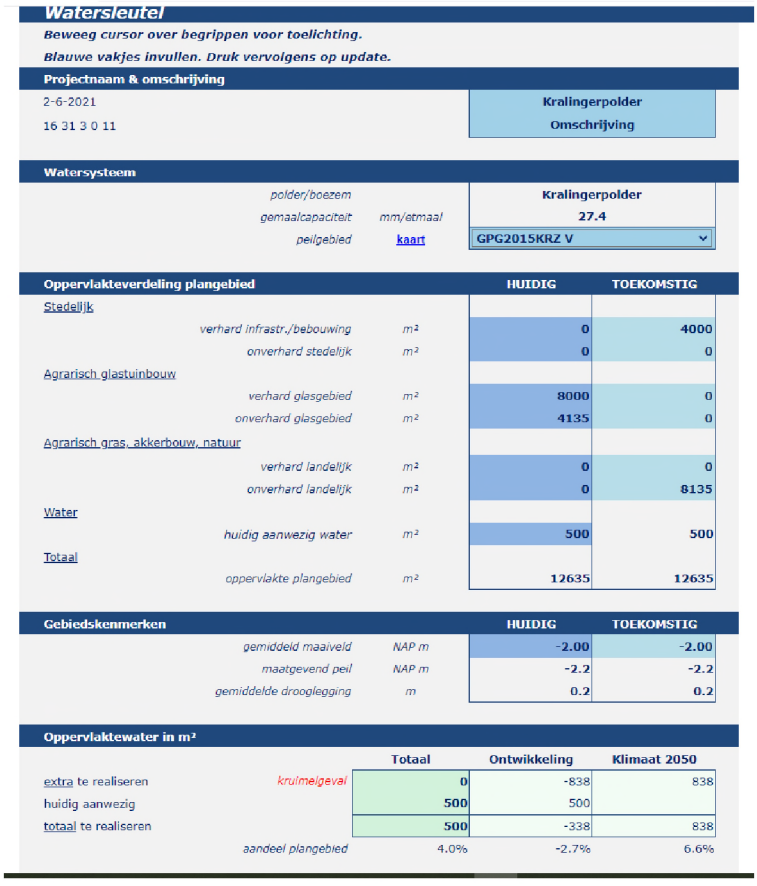
Het perceel ligt niet binnen de invloedssfeer van een waterkering.

***Waterkwantiteit***

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste

instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.
De planlocatie is gelegen in de Kralingerpolder. Voor dit peilgebied geldt een maaiveld hoogte van -2.00 m NAP en een waterpeil van -2.2 m NAP en een maximale peilsteiging van 0,2 meter.
Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de watersleutel ontwikkeld, een rekentool waarbij op basis van een aantal relevante kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem wordt bepaald hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd. Om te bepalen hoeveel waterberging nodig is om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren, kan ook een modelstudie worden uitgevoerd. Voor veel ontwikkelingen, waaronder het projectgebied, kan worden volstaan met een eenvoudigere methode om inzicht te krijgen in de benodigde watercompensatie.

Onderstaand de analyse op basis van de Watersleutel. De verharding en ook het beschermingsniveau (van glastuinbouw naar wonen en groen) neemt in de nieuwe situatie af, waardoor er geen wateropgave ontstaat..
Voor de bestemmingswijziging is een berekening van de watersleutel uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de aanpassing van de bestemming valt onder de kruimelgevallen, waardoor het realiseren van extra wateropgave niet noodzakelijk is.



**Watersleutel**

*Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.*
*Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.*

**Projectnaam & omschrijving**

| | |
|---|---|
| 2-6-2021 | Kralingerpolder |
| 16 31 3 0 11 | Omschrijving |

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | Kralingerpolder |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | 27.4 |
| *peilgebied* | kaart | GPG2015KRZ V |

| Oppervlakteverdeling plangebied | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | 0 | 4000 |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | 0 | 0 |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | 8000 | 0 |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | 4135 | 0 |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | 0 | 0 |
| *onverhard landelijk* | *m²* | 0 | 8135 |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | 500 | 500 |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | 12635 | 12635 |

| Gebiedskenmerken | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | -2.00 | -2.00 |
| *maatgevend peil* | *NAP m* | -2.2 | -2.2 |
| *gemiddelde drooglegging* | *m* | 0.2 | 0.2 |

**Oppervlaktewater in m²**

| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | 0 | -838 | 838 |
| huidig aanwezig | | 500 | 500 | |
| totaal te realiseren | | 500 | -338 | 838 |
| | *aandeel plangebied* | 4.0% | -2.7% | 6.6% |

***Optioneel***

*Voorkomen van wateroverlast*

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



***Watersysteemkwaliteit en ecologie***

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

In zijn algemeenheid is bij het omzetten van glastuinbouw naar wonen en natuur sprake van minder uitstoot van nutriën en gewasbeschermingsmiddelen, waardoor de waterkwaliteit zou kunnen verbeteren. Belangrijk onderdeel is het natuurvriendelijk overprincipe (NVO). Aangezien het plangebied in het boezemgebied ligt, bebost is en veel water herbergt, is in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente gekeken naar de mogelijkheden bij deze oevers. Besloten is om deze ook in het gebied te realiseren. De NVO's bestaan onder meer uit een flauwe oever, moeras en rietoevers. De NVO's voorzien in meerdere ecologische functies. Het natte profiel heeft naast zijn ecologische en visuele functie op meerdere locaties ook een belangrijke functie als bypass voor de omliggende vaarten.

Het afstromend hemelwater vanaf het plangebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

***Onderhoud en bagger***

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland.

Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken .Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet.

Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergang, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpeisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

Wanneer onderhoudsstroken niet of moeilijk realiseerbaar of te behouden zijn, overleg dan met Delfland over alternatieven of maatregelen.

De volgende watergangen grenzen aan het projectgebied en moeten volgens beleid onderhouden worden door verschillende partijen:

- Primaire watergang ten zuiden van het projectgebied, onderhoud door Delfland. Aan de primaire watergang zullen weinig veranderingen plaatsvinden. De wijze van onderhoud kan hetzelfde blijven. Er zal een onderhoudsstrook van ca. 4 m breed worden aangehouden om onderhoud vanaf de kant te kunnen uitvoeren.
- Secundaire watergangen op en rondom het plangebied, onderhoud door aanliggende eigenaar. Dit zal vanaf de kant (met een voldoende brede strook) worden uitgevoerd. Voor onderhoud vanaf de kant zullen onderhoudsstroken worden ingericht.

Bij uitwerking van de NVO's dient ook duidelijk te worden op welke manier onderhoud wordt gepleegd. een en ander zal in overleg met Delfland plaatsvinden.

***Bodem en grondwater***

Bij het bouwen van de nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. In een waterhuishoudingsplan voor Westland wordt standaard uitgegaan van minimaal 1,0 meter. Overigens helpt een voldoende hoog bouwpeil niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast en vochtproblemen algemeen.

Het maaiveldhoogte bedraagt op dit moment circa -2.00 meter NAP en het maatgevend peil -2.20 meter. De drooglegging zit daarmee op 0,2 meter. Het Hoogheemraadschap van Delfland adviseert een minimale drooglegging van 1,0 meter om bij de ontwikkeling na te gaan en inzicht te geven in hoeverre het maaiveld nog omhoog kan worden gebracht.

***Afvalwater en riolering***

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijke drukrioleringsstelsel ter plaatse en de nog te bouwen woning zullen aannemelijk aangesloten worden op het drukrioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

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

De nieuwe woningen zullen het hemelwater op oppervlaktewater lozen. Het plan dient te voldoen aan de Leiddraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003)

Het huishoudelijk afvalwater zal middels het bestaande drukrioolstelsel aangesloten worden op het gemeentelijk rioolsysteem.

### 3.5.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek hoeven er voor de beoogde ontwikkeling geen maatregelen getroffen te worden. Een aandachtspunt is de drooglegging die met circa 0,2 m minder is dan de 1,0 m die het Hoogheemraadschap van Delfland adviseert en er wordt nadrukkelijk geadviseerd om bij de ontwikkeling na te gaan en inzicht te geven in hoeverre maaiveld dan wel het peil van de te bouwen woningen nog omhoog kan worden gebracht.

# Bijlage 4 Waterparagraaf Casembrootlaan 12C Poeldijk

## 3.6 Water

### 3.6.1 Wettelijk kader

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

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

***Nationaal beleid***

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

***Nationaal Waterplan***

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

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

***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie sluit aan op de uitgangspunten van het Nationaal Waterplan en vult deze op onderdelen aan. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de waterkwaliteit, het voorkomen van wateroverlast, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

***Provinciaal beleid***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. In stand houden: Investeringen in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden. De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd. Delfland werkt bij het bestendigen van het beheer van de infrastructuur toe naar de levenscyclusbenadering;
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem. Dit betekent de kans op natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken. Bij elk project, proces en activiteit worden de innovatieve mogelijkheden en de meest duurzame wijze van uitvoering meegenomen in de afwegingen;
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven. De samenwerking in het waterbeheer is pluriform van karakter. Het waterschap speelt hierop in door goed omgevingsmanagement en door op basis van transparantie en vertrouwen de samenwerking te zoeken en structureel te onderhouden. Delfland wil het waterbewustzijn bevorderen door samenwerking met belanghebbenden en delen van verantwoordelijkheden;

4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Duidelijke kaders worden neergezet, zoals financieel gezond en bijdragen aan toekomstbestendig waterbeheer, maar dogma's zijn er niet. Dit betekent dat er in de werk- en beleidsprocessen van de ambtelijke organisatie en bij bestuurlijke besluitvorming binnen de wettelijke mogelijkheden voldoende ruimte moet zijn om maatwerk te leveren. Innovatie fungeert daarbij als aanjager om te blijven vernieuwen, mee te bewegen met veranderingen en te voorkomen dat het waterschap statisch wordt.

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

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

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

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

***Gemeentelijk beleid***

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

**WATERPLAN WESTLAND**
**WESTLAND WATER,**
**NU EN LATER**



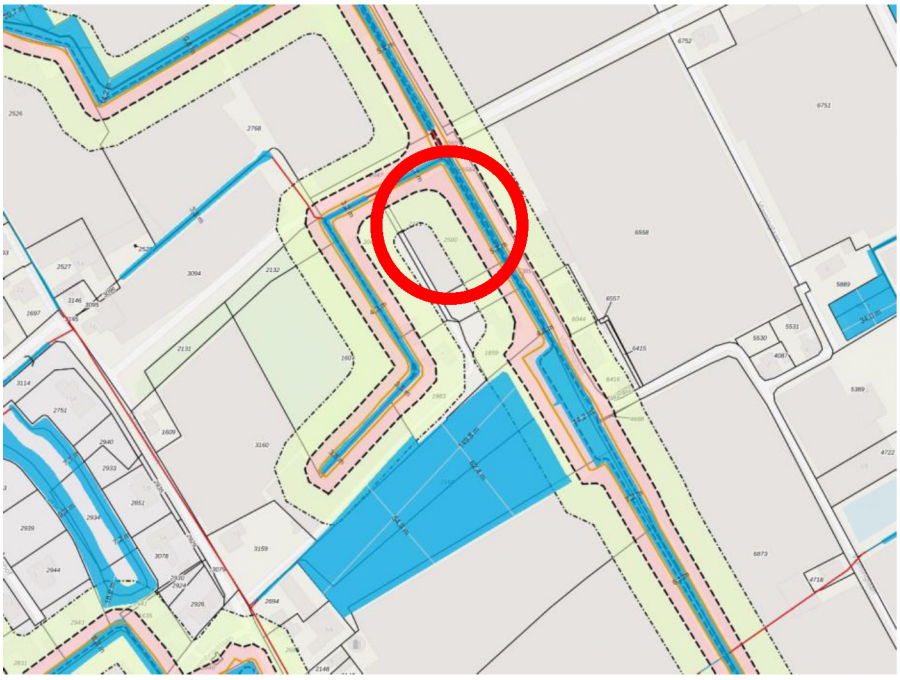

### 3.6.2 Onderzoek

***Veiligheid en waterkeringen***

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

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

voor de werkzaamheden die worden uitgevoerd en werken die worden aangelegd binnen de zonering van de waterkering, is over het algemeen een watervergunning nodig. De definitieve uitwerking moet daarbij voldoen aan de criteria, die het Hoogheemraadschap van Delfland stelt, en wordt nader met het Hoogheemraadschap van Delfland afgestemd.



*Uitsnede Leggerkaart Hoogheemraadschap Delfland 'Legger Regionale Waterkeringen*

***Waterkwantiteit***

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

Het plan betreft de wijziging van de bestemming, tevens vinden er fysieke werkzaamheden plaats (bouw van een woning). Daarom is als bijlage de watersleutel toegevoegd. Deze geeft aan dat er geen watercompensatie vereist is. Hieronder kort de kerngetallen welke terug te vinden zijn in de bijlage.

| Situatie voor (bestaande kassen): | |
|---|---|
| | |
| verhard glasgebied | 2150m$^2$ |
| onverhard glasgebied | 149m$^2$ |
| huidig aanwezig water | 275m$^2$ |
| totaal: | 2574m$^2$ |

| Situatie na (woning gebouwd): | |
|---|---|
| | |
| verhard infrastr./ bebouwing | 600m$^2$ |
| onverhard stedelijk | 1699m$^2$ |
| huidig aanwezig water | 275m$^2$ |
| totaal: | 2574m$^2$ |

***Voorkomen van wateroverlast***

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



***Watersysteemkwaliteit en ecologie***

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

Omzetten van glastuinbouw naar wonen is meestal sprake van minder uitstoot van nutriënten, waardoor de waterkwaliteit mogelijk verbeterd.

Het plan is om de bestemming “Agrarisch-Glastuinbouw” om te zetten naar een “Woon” bestemming. Zodoende zal de kas verdwijnen en plaats maken voor een woning. Aangezien de kas een dusdanig oppervlakte van het perceel beslaat valt de watertoets positief uit. En hoeft er geen extra water te worden gegraven.

***Onderhoud en bagger***

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland.
Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet.
Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van ‘varend’ onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpeisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

Wanneer onderhoudsstroken niet of moeilijk realiseerbaar of te behouden zijn, overleg dan met Delfland over alternatieven of maatregelen.

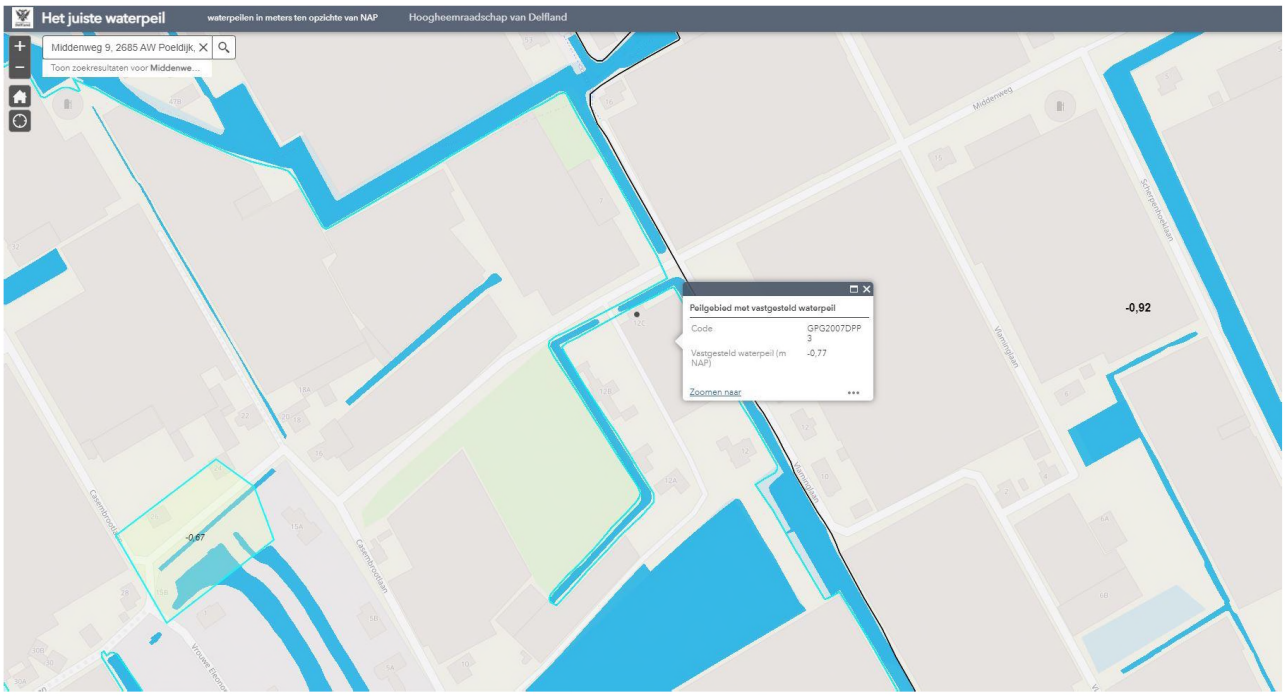
***Bodem en grondwater***

Aangezien het enkel de wijziging van een bestemming betreft en er nog geen zicht is op de exacte bebouwing (grote, wel of geen kelder etc.) gelden de volgende criteria:

De eigenaar van een pand of perceel is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor zijn eigendom en voor de staat ervan. Dat geldt ook voor het grondwater onder dat perceel.

Zoals aangegeven neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor de infiltratie en de aanvulling van het grondwater in de nieuwe situatie in takt zal blijven c.q. zal verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat in deze vorm de grondwaterstand niet door het project beïnvloed wordt. De eventuele kwalitatieve aspecten van de bodem- en het grondwater zijn onderzocht in het bodemonderzoek.

Ter bescherming van de woning moet rekening gehouden worden met het waterpeil. Deze is voor deze locatie vastgesteld op -0,77m N.A.P (zie onderstaande afbeelding). Voor de drooglegging van de woning moet er 1 à 1,2 meter boven voornoemd niveau gebouwd worden om eventuele waterstijging op te kunnen vangen (Hoogheemraadschap Delfland). Dit betekent dat ter voorkoming van wateroverlast de woning op een hoogte van c.a. 0.2 – 0.4 m N.A.P. gebouwd moet worden.




***Afvalwater en riolering***

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel ter plaatse en de nog te bouwen woning zou aannemelijk aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

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

***Klimaatadaptatie***

De manier waarin dit plan voorziet in klimaatadaptieve oplossingen liggen vooral in het feit dat er minder oppervlakteverharding zal zijn dan in de oude situatie. bij het toepassen van nieuwe verharding altijd waterdoorlatende varianten de voorkeur genieten. Daar waar mogelijk groene daken zullen worden toegepast. En de woning op hoogte wordt gebouwd zodat het voldoet aan de redelijke eisen van waterrobuust bouwen.

***Optioneel speciaal voor wijzigingen in het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland'***

Voor wat betreft de aspecten Waterkwaliteit en het Beheer en onderhoud wordt ook verwezen naar hoofdstuk 3, onderzoek water 3.5 van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Het is wenselijk waar mogelijk het aanleggen van natuurvriendelijke oevers ter verbetering van de waterkwaliteit en het voorkomen van lozing van vervuild water.

**Bijlagen**

- watersleutel
- B01 (huidige situatie)
- B02 (toekomstige situatie)

# Watersleutel

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

**Projectnaam & omschrijving**

29-6-2021

05 -128 1 0 11

**middenweg 9 Poeldijk**
**bestemmingswijziging**




**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Dijkpolder Poeldijk** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **19.1** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007DPP III** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **0** | **600** |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **0** | **1699** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **2150** | **0** |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **149** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **275** | **275** |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **2574** | **2574** 1 |

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.77** | **-0.77** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.23** | **-1.23** |

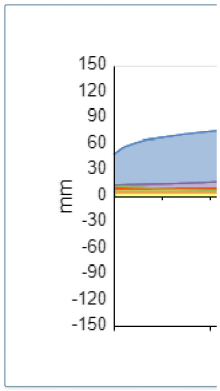
**Oppervlaktewater in m²**

| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0** | -117 | 117 |
| huidig aanwezig | | **275** | 275 | |
| totaal te realiseren | | **275** | 158 | 117 |
| | *aandeel plangebied* | 10.7% | 6.2% | 4.5% |

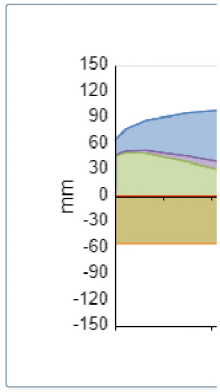
**Waterberging in m³**

| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0.0** | -70.0 | 70.0 |

*Huidig, actueel klimaat, T5(*




*Ontwikkeling, klimaat 2050,*




*Grafieken dienen alleen ter ver*

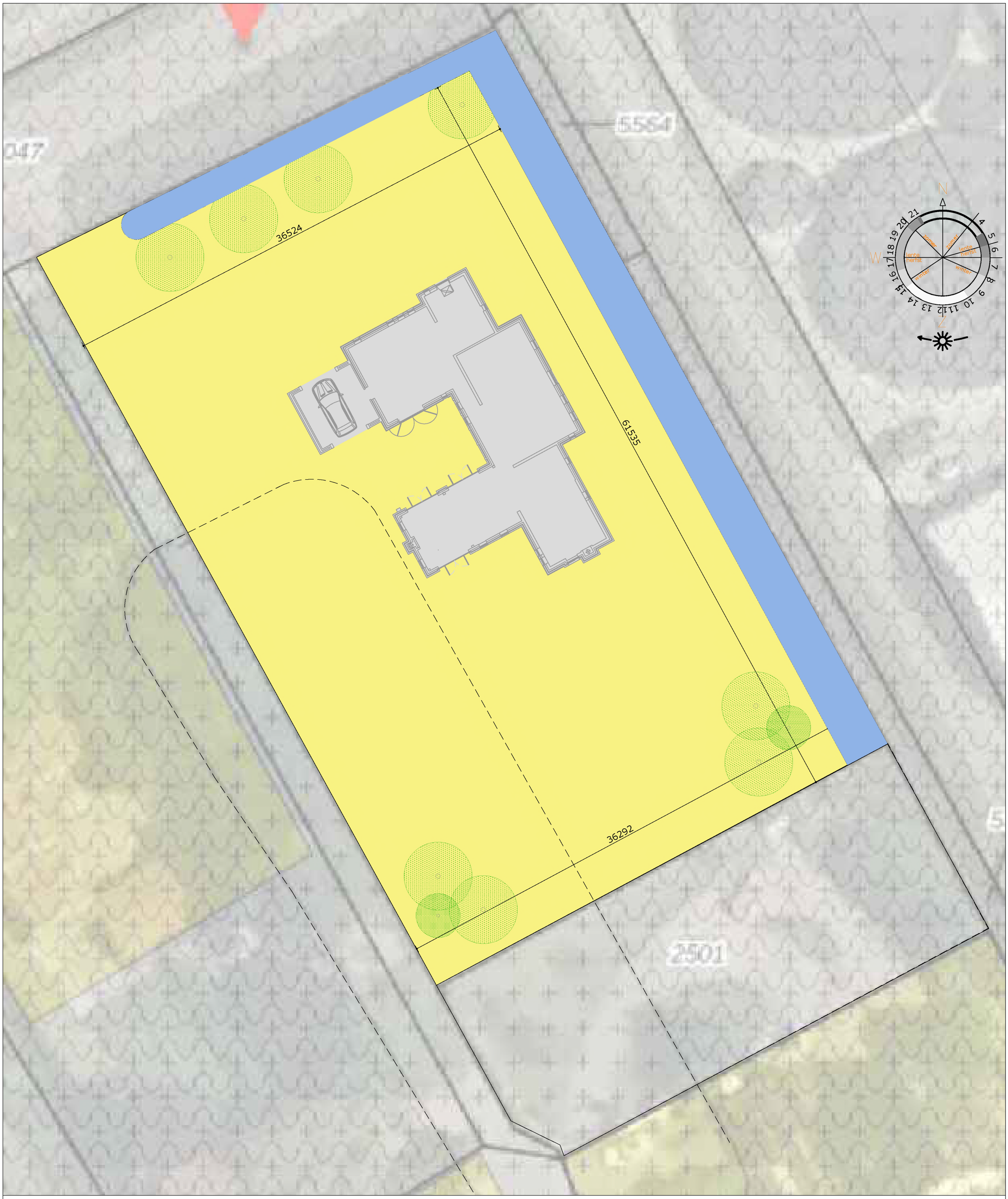



| | | |
|---|---|---|
| | verhard glasgebied | 2150m² |
| | onverhard glasgebied | 149m² |
| | water | 275m² |
| | ***totaal*** | 2574m² |

"Agrarische-Glastuinbouw" bestemming 2299m²

| | |
|---|---|
| Project: | : bestemmingsplan wijziging middenweg 9 te Poeldijk |
| Onderwerp | : tekeningen t.b.v. omzetten bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" naar "Wonen" |
| Werknummer | : 2100102 |
| Bladnummer | : B01 |
| Datum | : 29-06-2021 |
| Gewijzigd | : |
| Schaal | : 1:250 |
| Getekend | : B.Z. |
| Formaat | : A2 |

visie
Vlotlaan 248, 2681 TV Monster
Tel. +31(0)174 - 44 17 23
www.visiebv.nl - info@visiebv.nl




| | | |
|---|---|---|
| | verhard infrastructuur / bebouwing | 600m$^2$ (aanname) |
| | onverhard stedelijk | 1699m$^2$ (aanname) |
| | water | 275m$^2$ |
| | ***totaal*** | 2574m$^2$ |

woonbestemming 2299m$^2$

| | |
|---|---|
| Project: | : bestemmingsplan wijziging middenweg 9 te Poeldijk |
| Onderwerp | : tekeningen t.b.v. omzetten bestemming "Agrarisch-Glastuinbouw" naar "Wonen" |
| Werknummer | : 2100102 |
| Bladnummer | : B01 |
| Datum | : 29-06-2021 |
| Gewijzigd | : |
| Schaal | : 1:250 |
| Getekend | : B.Z. |
| Formaat | : A2 |

visie

Vlotlaan 248, 2681 TV Monster
Tel. +31(0)174 - 44 17 23
www.visiebv.nl - info@visiebv.nl

# Bijlage 5 Watersleutel Galgeweg 49 te Naaldwijk

# Watersleutel

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

**Projectnaam & omschrijving**

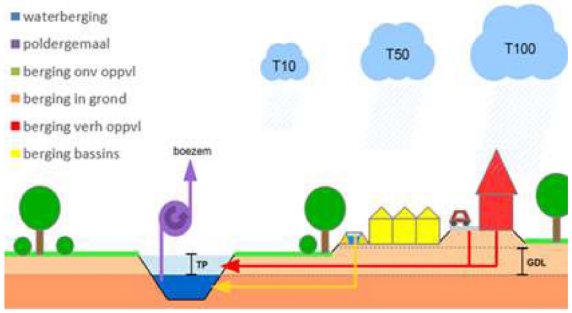
19-5-2021

18 -275 0 0 44

| | |
|---|---|
| | **Galgeweg 49** |
| | **GPG2007BZM I-c** |

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-c** |




**Oppervlakteverdeling plangebied**

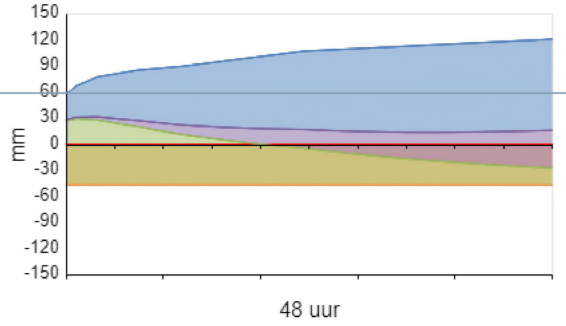
| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG | |
|---|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **188** | **0** | |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **188** | **0** | |
| Agrarisch glastuinbouw | | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** | |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **376** | |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** | |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** | |
| Water | | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** | |
| Totaal | | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **376** | **376** | 1 |

*Huidig, actueel klimaat, T100*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

*Or*




**Oppervlaktewater in m²**

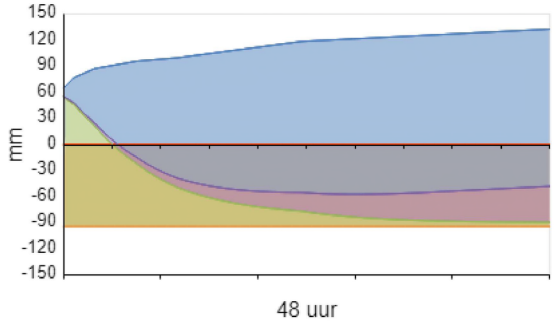
| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0** | -54 | 54 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **0** | -54 | 54 |
| | *aandeel plangebied* | 0.0% | -14.3% | 14.3% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0.0** | -10.8 | 10.8 | |

Gr



# Bijlage 6 Watersleutel Hollewatering 14-16 te Kwintsheul

# Watersleutel

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

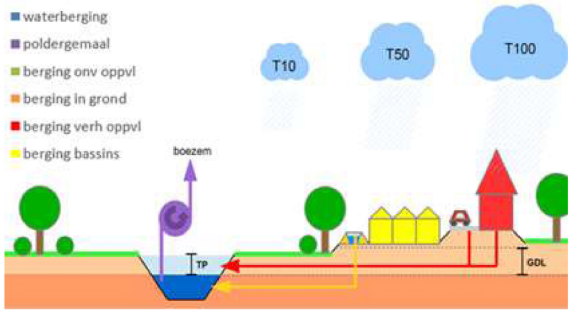
**Projectnaam & omschrijving**

24-9-2021

18 -164 0 0 31

**Holle watering 14-16Naam**

**Omschrijving**




Hoogheemraadschap van Delfland

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-d** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

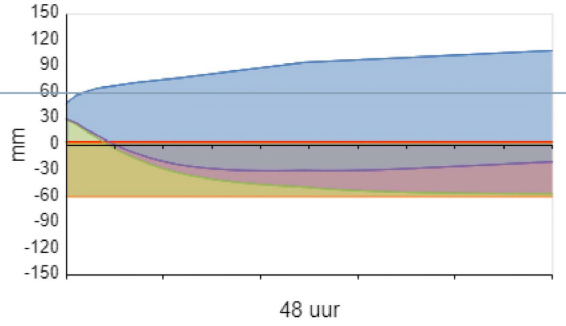
| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **0** | **315** |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **0** | **316** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **210** | **0** |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **421** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **631** | **631** 1 |

*Huidig, actueel klimaat, T50*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

*Or*




**Oppervlaktewater in m²**

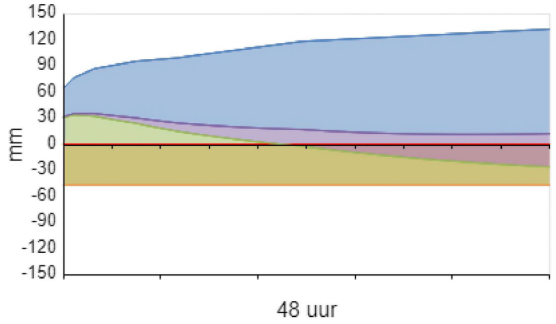
| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | | **48** | 33 | 15 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **48** | 33 | 15 |
| | *aandeel plangebied* | 7.7% | 5.2% | 2.4% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| extra te realiseren | **10.6** | 5.7 | 4.9 |

Gr



# Bijlage 7 Watersleutel Maasdijk 46 te Maasdijk

# *Watersleutel*

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

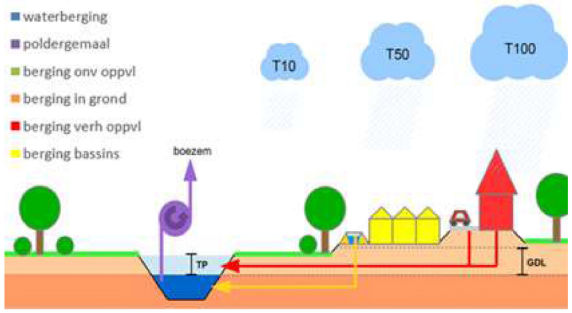
**Projectnaam & omschrijving**

3-11-2021

15 -248 0 0 11

**Maasdijk 46 Maasdijk**

**GPG2007OSP**




Hoogheemraadschap van Delfland

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Oranjepolder** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.1** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007OSP I** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

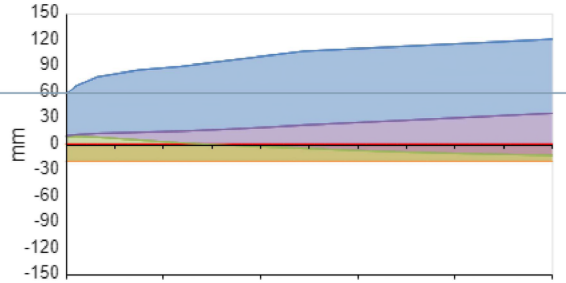
| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **862** | **313** |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **156** | **705** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **1018** | **1018** 1 |

*Huidig, actueel klimaat, T100*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **0.18** | **0.18** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-2.18** | **-2.18** |

*Or*




**Oppervlaktewater in m²**

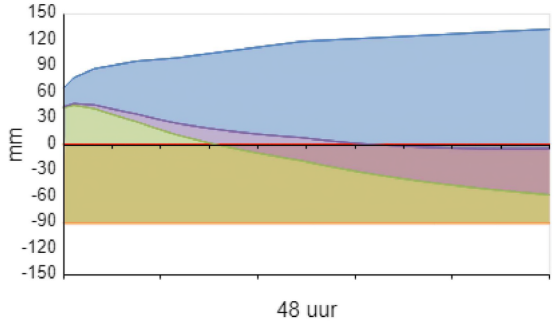
| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0** | -59 | 59 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **0** | -59 | 59 |
| | *aandeel plangebied* | 0.0% | -5.8% | 5.8% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0.0** | -31.1 | 31.1 | |

*Gr*



# Bijlage 8 Watersleutel Monstersepad 11 te Naaldwijk

# *Watersleutel*

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

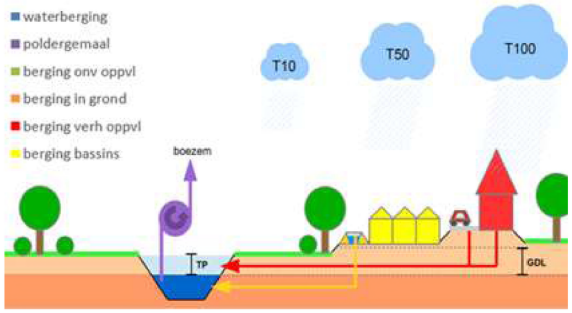
**Projectnaam & omschrijving**

19-5-2021

18 -164 0 0 33

**Monstersepad 11**

**GPG2007BZM I-d**




Hoogheemraadschap van Delfland

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-d** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

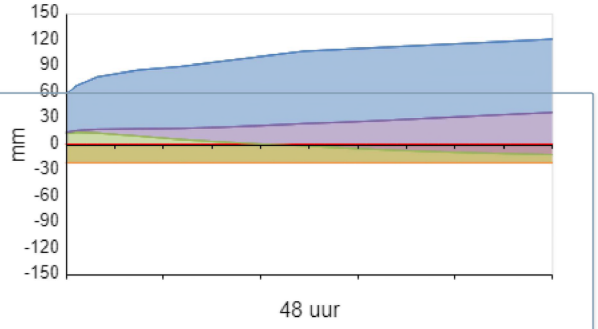
| | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | |
| *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **794** | **0** |
| *onverhard stedelijk* | *m²* | **235** | **0** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | |
| *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **1029** |
| *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | |
| *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| Water | | | |
| *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** |
| Totaal | | | |
| *oppervlakte plangebied* | *m²* | **1029** | **1029** 1 |

*Huidig, actueel klimaat, T100*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

*Or*



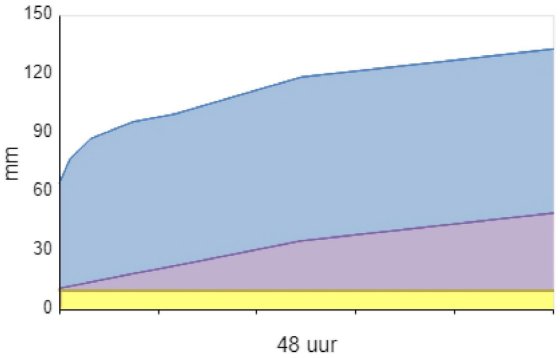

**Oppervlaktewater in m²**

| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | | **67** | 37 | 30 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **67** | 37 | 30 |
| | *aandeel plangebied* | 6.6% | 3.6% | 2.9% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| extra te realiseren | **17.8** | 9.8 | 8.0 |



# Bijlage 9 Watersleutel Vierschaar 42 tot en met 48 te Naaldwijk

# *Watersleutel*

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

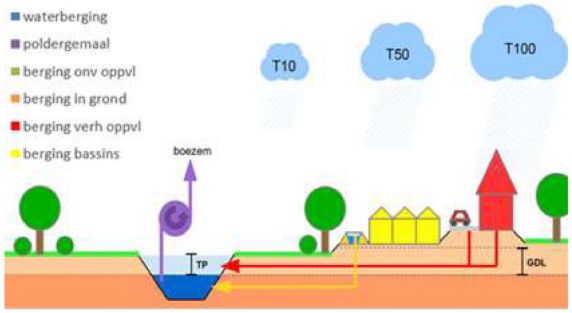
**Projectnaam & omschrijving**

19-5-2021

18 -164 0 0 44

**Voerschaar 42-49**

**GPG2007BZM I-d**




**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-d** |

**Oppervlakteverdeling plangebied**

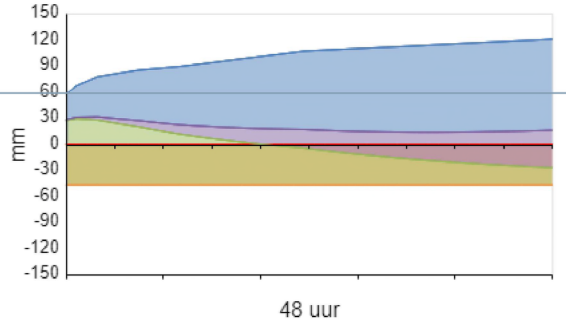
| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | | |
| | *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **1937** | **1611** |
| | *onverhard stedelijk* | *m²* | **1928** | **1611** |
| Agrarisch glastuinbouw | | | | |
| | *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| | *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | | |
| | *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** |
| | *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **528** |
| Water | | | | |
| | *huidig aanwezig water* | *m²* | **1190** | **1190** |
| Totaal | | | | |
| *m² ongelijk!* | *oppervlakte plangebied* | *m²* | **5055** | **4940** |

*Huidig, actueel klimaat, T100*

**Gebiedskenmerken**

| | | | HUIDIG | TOEKOMSTIG |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

*Or*




**Oppervlaktewater in m²**

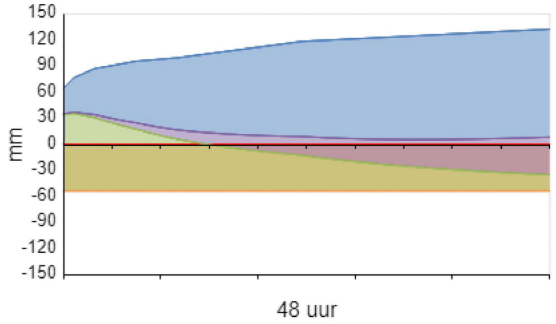
| | | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0** | 0 | 0 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **0** | 0 | 0 |
| | *aandeel plangebied* | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

**Waterberging in m³**

| | Totaal | Ontwikkeling | Klimaat 2050 |
|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0.0** | 0.0 | 0.0 | |

*Gr*



# Bijlage 10 Watersleutel Zwartendijk 19a te Monster

# *Watersleutel*

Versie 07-2020

***Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.***

***Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.***

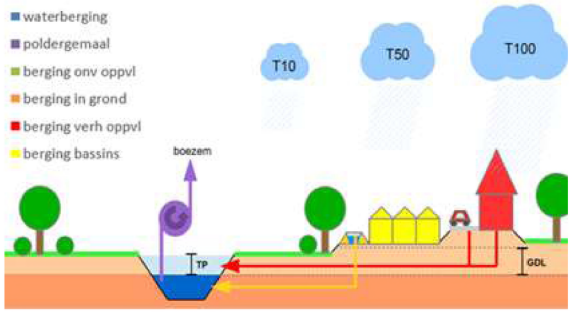
**Projectnaam & omschrijving**

19-5-2021

18 -164 0 0 33

**Zwartendijk 19a**

**GPG2007BZM I-d**




Hoogheemraadschap van Delfland

**Watersysteem**

| | | |
|---|---|---|
| *polder/boezem* | | **Boezem** |
| *gemaalcapaciteit* | *mm/etmaal* | **24.6** |
| *peilgebied* | kaart | **GPG2007BZM I-d** |

| **Oppervlakteverdeling plangebied** | | | **HUIDIG** | **TOEKOMSTIG** | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stedelijk | | | | | |
| | *verhard infrastr./bebouwing* | *m²* | **3078** | **0** | |
| | *onverhard stedelijk* | *m²* | **0** | **0** | |
| Agrarisch glastuinbouw | | | | | |
| | *verhard glasgebied* | *m²* | **0** | **3078** | |
| | *onverhard glasgebied* | *m²* | **0** | **0** | |
| Agrarisch gras, akkerbouw, natuur | | | | | |
| | *verhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** | |
| | *onverhard landelijk* | *m²* | **0** | **0** | |
| Water | | | | | |
| | *huidig aanwezig water* | *m²* | **0** | **0** | |
| Totaal | | | | | |
| | *oppervlakte plangebied* | *m²* | **3078** | **3078** | 1 |

| **Gebiedskenmerken** | | | **HUIDIG** | **TOEKOMSTIG** |
|---|---|---|---|---|
| | *gemiddeld maaiveld* | *NAP m* | **-2.00** | **-2.00** |
| | *maatgevend peil* | *NAP m* | **-0.43** | **-0.43** |
| *negatief* | *gemiddelde drooglegging* | *m* | **-1.57** | **-1.57** |

**Oppervlaktewater in m²**

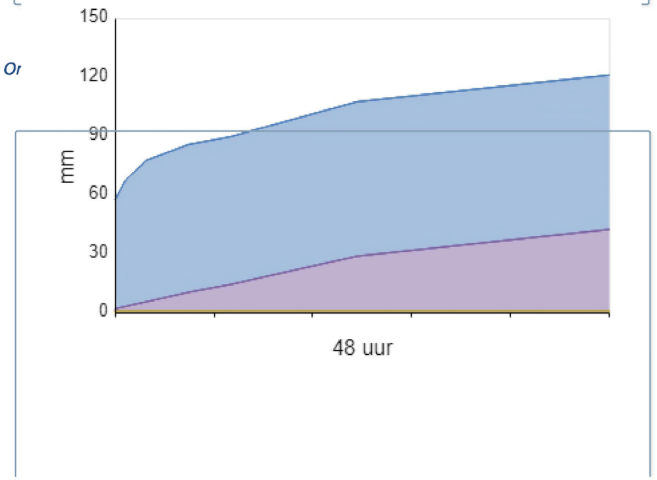
| | | **Totaal** | **Ontwikkeling** | **Klimaat 2050** |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0** | -351 | 351 |
| huidig aanwezig | | **0** | 0 | |
| totaal te realiseren | | **0** | -351 | 351 |
| | *aandeel plangebied* | 0.0% | -11.4% | 11.4% |

**Waterberging in m³**

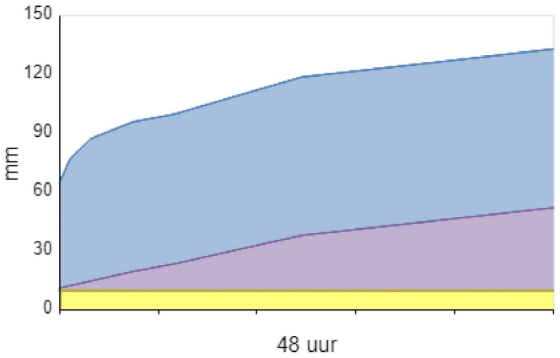
| **Totaal** | **Ontwikkeling** | **Klimaat 2050** |
|---|---|---|

*Huidig, actueel klimaat, T100*

*Or*



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| extra te realiseren | *kruimelgeval* | **0.0** | -88.0 | 88.0 |



# Bijlage 11 Handhavingsstrategie thema glastuinbouw 2020



GEMEENTE WESTLAND

# HANDHAVINGSSTRATEGIE

## THEMA GLASTUINBOUW WESTLAND 2020



# HANDHAVINGSSTRATEGIE THEMA GLASTUINBOUW

*17 oktober 2020*


**SAMENVATTING** ..... **3**

**1. Inleiding** ..... **5**

1.1. Aanleiding ..... 5

1.2. Doelstelling ..... 6

**2. Beleid** ..... **9**

2.1. Handhavingskader ..... 9

2.2. Thematisch handhaven ..... 10

2.3. Onderscheid tussen oud en nieuw ..... 12

2.4. Legalisatie oude overtredingen ..... 14

2.5. Nieuwe overtredingen ..... 17

**3. Beleidsregels** ..... **29**

'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2020' ..... 30

'Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020' ..... 34

# SAMENVATTING

Onderhavig document, 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020', vervangt de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied' van 31 januari 2017 doch betreft inhoudelijk voornamelijk op onderdelen een wijziging van deze strategie en de aanhangende beleidsregels.

Handhaving van het recht is belangrijk voor de geloofwaardigheid van de gemeente en de regels die zij stelt. Handhaving is elke (re)actie die erop gericht is de naleving van het bij of krachtens wet- en regelgeving geldende recht te bevorderen en te bewerkstelligen, zo nodig door het opleggen van sancties.

Voor gemeenten geldt een beginselplicht tot handhaving. Dit betekent dat een gemeente alleen in bijzondere omstandigheden kan afzien van handhaving, bijvoorbeeld wanneer concreet zicht is op legalisatie of wanneer handhavend optreden onevenredig zou zijn in relatie tot de daarmee te dienen belangen.

Binnen Westland wordt onderscheid gemaakt tussen thematische handhaving en reguliere handhaving. De thematische handhaving heeft betrekking op strijdigheden die zich voordoen op glastuinbouwgrond. Deze strijdigheden belemmeren de modernisering van de glastuinbouw en werken uiteindelijk in het nadeel van het glastuinbouwcluster.

Een belangrijke aanleiding voor een actualisatie van de thematische handhavingsstrategie, -beleid en aanhangige beleidsregels is een door bureau Berenschot opgesteld rapport met aanbevelingen (2018), waarin als één van de belangrijkste aanbevelingen de overweging om -onder strikte voorwaarden- het positief bestemmen voor strijdig gebruik van glastuinbouwgrond te introduceren werd genoemd.

Na een intensieve screening van alle handhavingsdossiers is in deze strategie een scheiding gemaakt tussen oude overtredingen (vóór 4 december 2008 ontstaan en ongewijzigd voortgezet), bestaande overtredingen (gewijzigd of ontstaan sinds 4 december 2008) en nieuwe overtredingen (vanaf 1 december 2020). Dit onderscheid is van belang in de beleidskeuzes voor strijdig gebruik van een agrarische bedrijfswoning en overmatig privégebruik van agrarische gronden ten behoeve van het woongenot.

Voor strijdige bewoning van een agrarische bedrijfswoning was in de vorige handhavingsstrategie een nieuwe beleidsregel opgenomen. In deze beleidsregel werd een tijdelijke omgevingsvergunning met een zogenaamde koopoptie als alternatief voor

handhavend optreden tegen deze vorm van bewoning geïntroduceerd. In de nieuwe strategie komt deze te vervallen.

Voor oude overtredingen komt een eenmalige verruimde legalisatiemogelijkheid, wat betekent dat een groot deel van de woningen alsnog de bestemming 'Wonen' krijgt. De resterende oude overtredingen worden middels een persoonlijk overgangsrecht tijdelijk gelegaliseerd. Voor bestaande, inclusief gewijzigde oude, overtredingen en nieuwe overtredingen wordt het mogelijk een tijdelijke vergunning aan te vragen, waarbij de strijdige bewoning wordt toegelaten tot herstructurering plaatsvindt. Voor alle overtredingen geldt dat, indien bij de woning behorende gronden deels de ontwikkeling van de glastuinbouw onevenredig in de weg liggen, dat deze onder het beleid voor strijdige gronden worden geschaard.

Voor het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het privégenot geldt dat voor oude en bestaande overtredingen de mogelijkheid wordt geboden om deze voort te kunnen blijven zetten, onder voorwaarde van het verstrekken van een koopoptie. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst die eigenaren verplicht hun gronden te verkopen als er concreet sprake is van een koper die de grond wil aanwenden ter uitvoering van de bestemming.

Voor overtredingen die betrekking hebben op het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het privégenot die ontstaan ná 1 december 2020 geldt dat deze direct worden gehandhaafd. Dit geldt eveneens voor een overtreding die betrekking heeft op bedrijfsmatig gebruik, (grond)speculatie, belegging of extern grondbezit. Of dit nu een oude, bestaande of nieuwe strijdigheid betreft, het uitgangspunt is dat handhavend wordt optreden.



*Tennisbaan, paardenstal en -weide, Luchtfoto Westland 2016*

# 1 INLEIDING

Op 31 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Westland de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied' vastgesteld. Dit betrof een handhavingsstrategie ten aanzien van het strijdige gebruik van glastuinbouwgronden in de gemeente Westland. Deze handhavingsstrategie moest worden beschouwd als een aanvulling op, en op onderdelen een wijziging van, het bestaande 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo-taken gemeente Westland', zoals vastgesteld op 5 oktober 2015.

De handhavingsstrategie had uitsluitend betrekking op het gebruik van gronden en opstallen in het duurzaam glastuinbouwgebied in strijd met de aan de gronden gegeven bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en de wijze waarop daar vanuit het oogpunt van handhaving mee werd omgegaan. Onderhavig document 'Handhavingsstrategie thema glastuinbouw Westland 2020' vervangt de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied' van 31 januari 2017, doch betreft inhoudelijk voornamelijk op onderdelen een wijziging van deze strategie en de aanhangende beleidsregels.

Dit beleid moet worden beschouwd als sectorale uitwerking van het bestaande 'Handhavingsbeleid, integrale handhaving Wabo-taken gemeente Westland'.

## 1.1. Aanleiding

In 2009, ter voorbereiding op de te ontwikkelen bestemmingsplannen voor ca. 4,8 miljoen m2 glastuinbouwgebied van Westland, heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle strijdigheden in dit gebied. In totaal zijn 1.037 dossiers aangelegd, waarvan er eind 2019 nog 566 over waren (afname van ca. 46%).

### 1.1.1. Eindrapport CWP 2015-2018

In de eindrapportage van het Collegewerkprogramma 2015-2018 (CWP) is opgenomen dat de omvang van de ruimtelijke belemmeringen is afgenomen, maar nog steeds substantieel is: *"Onze handhavingskoers is, ondanks nieuw instrumentarium en afstemming met de gemeenteraad in de werkgroep herstructurering, continue onderwerp van discussie geweest, waarbij beëindiging van strijdigheden niet altijd draagvlak ondervond. Wij concluderen dat de feitelijke vernieuwing van het glastuinbouwgebied in een opwaartse spiraal zit, maar nog niet voldoet aan het wensbeeld voor moderne glastuinbouw. Het doen naleven van wet- en regelgeving door gebruikers in het duurzaam glastuinbouwgebied blijft een punt van zorg en aandacht."*

### 1.1.2. Rapport Berenschot

Gelet op de conclusies uit de eindrapportage is in 2018 door bureau Berenschot een rapport[1] opgesteld met aanbevelingen. Deze aanbevelingen geven aanleiding om het beleid op handhaving (van met name strijdig gebruik van agrarische gronden) in het duurzaam glastuinbouwgebied deels bij te sturen.

Door het college is de wens uitgesproken, mede gelet op het advies van Berenschot, voor langdurige strijdigheden die van beperkte invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden voor moderne glastuinbouw in Westland, een aparte regeling te ontwerpen. In het advies van Berenschot staat hierover het volgende op de vraag welke mogelijkheden Westland heeft voor het afhandelen van bestaande dossiers en het afhandelen en/of voorkomen van nieuwe dossiers: Teneinde voortgang te behouden wordt de volgende aanpak voorgesteld:

1. Ontwikkel een transparant en helder toetsingskader
2. Inventariseer de mogelijkheden voor het positief bestemmen van bestaand gebruik
3. Een deel van de strijdigheden stamt uit de periode van vóór de oprichting van de gemeente Westland en is daarmee relatief oud. Het is te overwegen om – onder strikte voorwaarden – het positief bestemmen voor strijdig gebruik van glastuinbouwgrond te introduceren. Om precedentwerking te voorkomen dient het positief bestemmen gepaard te gaan met een goede communicatiestrategie waarbij helder wordt aangegeven dat het hierbij gaat om een eenmalige actie, bedoeld om een schone lei te creëren.
4. Screen de huidige werkvoorraad
5. Zorg voor structurele capaciteit en middelen voor de uitvoering
6. Communiceer over werkwijze.

[1] 'Verkenning naar mogelijkheden voor uitvoeren van handhavingsstrategie glastuinbouw'.

### 1.1.3. Uitvoeringsprogramma 2019

In het Uitvoeringsprogramma Westland 2019 is (onder maatregel 38: Handhaving thema glastuinbouw) opgenomen dat de handhaving op het thema glastuinbouw wordt geïntensiveerd. Van de gemeente wordt een duidelijke, rechtmatige en rechtszekere koers verlangd. Dit kan door bestaand beleid op eenduidige wijze voort te zetten en uit te voeren, nieuw beleid te maken, bestaand beleid anders te accentueren (bijvoorbeeld in prioriteiten of te concretiseren) of ruimtelijke keuzes te maken (bijvoorbeeld herdefiniering van 'duurzame glastuinbouwgebieden').

Het is de ambitie om herstructurering en modernisering van de glastuinbouw verder aan te sporen. Om strijdig gebruik en speculatie van tuinbouwgrond tegen te gaan (en daarmee onder andere de herstructurering en het optimaal ruimtegebruik te belemmeren), is handhaving op basis van de geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. Dit zal consequent worden uitgevoerd.

*"Verder zetten we actief in op het overheidsinstrumentarium bestemmingsplannen en handhaving. Vanaf 2019 werken we structureel aan het minimaliseren van strijdigheden. Dit geldt voor zowel handhaving als legalisatie. We handhaven daarbij ook als er geen directe herstructureringscase is. De gemeente trekt drie collegeperiodes (2018 t/m 2030) uit om zowel bestaande als nieuwe strijdigheden aan te pakken en op te lossen."*

## 1.2. Doelstelling

De primaire glastuinbouw is een belangrijke pijler onder de Westlandse economie en biedt direct en indirect werk aan vele Westlanders. Een vitaal glastuinbouwgebied is dan ook van groot belang voor Westland.

De primaire glastuinbouw zat enkele jaren geleden in zwaar weer. Om het tij te keren

zijn in het rapport 'Moderne glastuinbouw Westland', verscheidene ontwikkelingen, oorzaken en benodigde acties benoemd. Om ruimte te bieden aan moderne glastuinbouwbedrijven in Westland moeten de randvoorwaarden om te kunnen ondernemen zo optimaal mogelijk zijn.

De Westlandse ruimtelijke structuren, (fysieke) obstakels en het strijdig gebruik van gronden en opstallen maken benodigde schaalgroottes en optimale lengte-breedte verhoudingen voor primaire glastuinbouwbedrijven echter lastig realiseerbaar. Om Westland concurrerend te houden als primair productiegebied in de glastuinbouw is het dan ook ten minste noodzakelijk om het duurzaam glastuinbouwgebied obstakelvrij te maken en ruimtelijke structuren te versterken om zo ruimte te kunnen bieden aan schaalvergroting.

Uit ervaringen in de praktijk blijkt dat het strijdige gebruik van agrarische gronden en opstallen voor niet-agrarische doeleinden zeer vertragend kan werken bij concrete initiatieven van glastuinbouwondernemers en zelfs bepalend kan zijn voor het al dan niet slagen van deze initiatieven. Strijdig gebruik heeft namelijk een fors prijsopdrijvend effect: door het strijdige gebruik krijgen de gronden voor de gebruiker een hogere waarde dan de agrarische waarde, waardoor er geen of slechts een zeer geringe bereidheid bestaat om de gronden voor een reële agrarische marktwaarde ter beschikking te stellen aan de glastuinbouw. Handhavend optreden tegen dit strijdige gebruik kan een belangrijke bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van areaal voor de modernisering van de glastuinbouw.

Dit is dan ook gelijk het voornaamste achterliggende doel van handhavend optreden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw': gronden en opstallen, die bestemd en geschikt zijn voor glastuinbouw, zijn voor een marktconforme agrarische prijs beschikbaar voor de glastuinbouw.

Dit doel kan in een aantal gevallen door handhavend optreden worden bereikt. Indien strijdig gebruik gestaakt moet worden en gronden of opstallen niet meer voor afwijkende doeleinden gebruikt kunnen worden, beweegt dat mensen er immers eerder toe, aangezien ze toch geen gebruik meer kunnen maken van de gronden, om de gronden beschikbaar te stellen voor de glastuinbouw. Omdat ze de gronden niet meer kunnen gebruiken en de gronden daarmee voor de eigenaar minder waard worden, zullen de gronden ook eerder voor een marktconforme prijs worden verkocht.




*Keukenmontagebedrijf in de kas/bedrijfsruimte, Bouw & Woningtoezicht Westland 2010*

# 2 BELEID

De missie van Westland is een gemeente te zijn waar het welzijn en de welvaart van onze inwoners voorop staan. Het streven is om in 2030 een ideaal Westlands evenwicht bereikt te hebben tussen ecologische, economische en de sociale belangen, waarbij Westland onder andere haar economie versterkt en haar (economische) toppositie als regio bestendigt (Omgevingsvisie 2.0 Westland (ontwerp)).

## 2.1. Handhavingskader

### 2.1.1. Beginselplicht

Handhaving van het recht is belangrijk voor de geloofwaardigheid van de gemeente en de regels die zij stelt. Handhaving is elke (re)actie die erop gericht is de naleving van het bij of krachtens wet- en regelgeving geldende recht te bevorderen en te bewerkstelligen, zo nodig door het opleggen van sancties. Handhaving ziet ook op het beïnvloeden van het gedrag van burgers. Hiervoor is duidelijke informatievoorziening en communicatie van groot belang. Met handhaving worden ook randvoorwaarden gecreëerd.

Intern vraagt handhaving om samenwerking tussen de handhavingspartners en maakt dit onderdeel uit van het bredere veiligheidsbeleid in een gemeente (fysieke veiligheid en sociale veiligheid). Een goede handhavingsorganisatie is cruciaal. Het opzetten van een goede organisatie is één, maar een organisatie moet ook nog worden 'bemenst'. De ambtelijke capaciteit moet zowel kwantitatief als kwalitatief op voldoende niveau zijn om het handhavingsbeleid goed te kunnen uitvoeren.

Handhaving is noodzakelijk om:

1. de naleving van democratisch vastgestelde regels te bewerkstelligen en te bevorderen;
2. beoogde beleidsdoelstellingen te behalen;
3. rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers te waarborgen;
4. geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders te bevorderen;
5. normvervaging tegen te gaan;
6. civiele claims van burgers wegens inadequate handhaving en onverzekerbare risico's tegen te gaan.

Voor gemeenten geldt een beginselplicht tot handhaving. Dit betekent dat een gemeente alleen in bijzondere omstandigheden kan afzien van handhaving (bijvoorbeeld wanneer concreet zicht is op legalisatie dan wel handhavend optreden onevenredig zou zijn in relatie tot de daarmee te dienen belangen).

***"Voor gemeenten geldt een beginselplicht tot handhaving. Dit betekent dat een gemeente alleen in bijzondere omstandigheden kan afzien van handhaving"***

De gemeente heeft de bevoegdheid om handhavend op te treden bij overtreding van wetten en regels door burgers of bedrijven. De Algemene wet bestuursrecht biedt hiervoor handvatten en sancties. Het is echter onmogelijk voor bestuursorganen om tegen alle overtredingen handhavend op te treden. Hiervoor ontbreekt gewoonweg de capaciteit. Voor bestuursorganen is het daarom mogelijk en vereist om handhavingsbeleid op te stellen. In dit beleid mogen prioriteiten worden gesteld in het kader van doelmatige handhaving. Het mag er alleen niet op neerkomen dat in het geheel niet wordt gehandhaafd.

### 2.1.2. Wettelijk kader

Het bevoegd gezag voor de handhaving van de (bouw)regelgeving heeft op basis van artikel 5.2, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de volgende taken:

- zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving;
- zorg dragen voor de verzameling van gegevens om invulling te geven aan deze taak;
- het optreden door middel van het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een last onder dwangsom of het intrekken van (delen van) de omgevingsvergunning.

## 2.2. Thematisch handhaven

### 2.2.1. Handhaving in glastuinbouw

Binnen Westland wordt onderscheid gemaakt tussen thematische handhaving en reguliere handhaving. De thematische handhaving heeft momenteel betrekking op strijdigheden die zich voordoen op glastuinbouwgrond. Deze strijdigheden belemmeren de modernisering van de glastuinbouw en werken uiteindelijk in het nadeel van het glastuinbouwcluster.

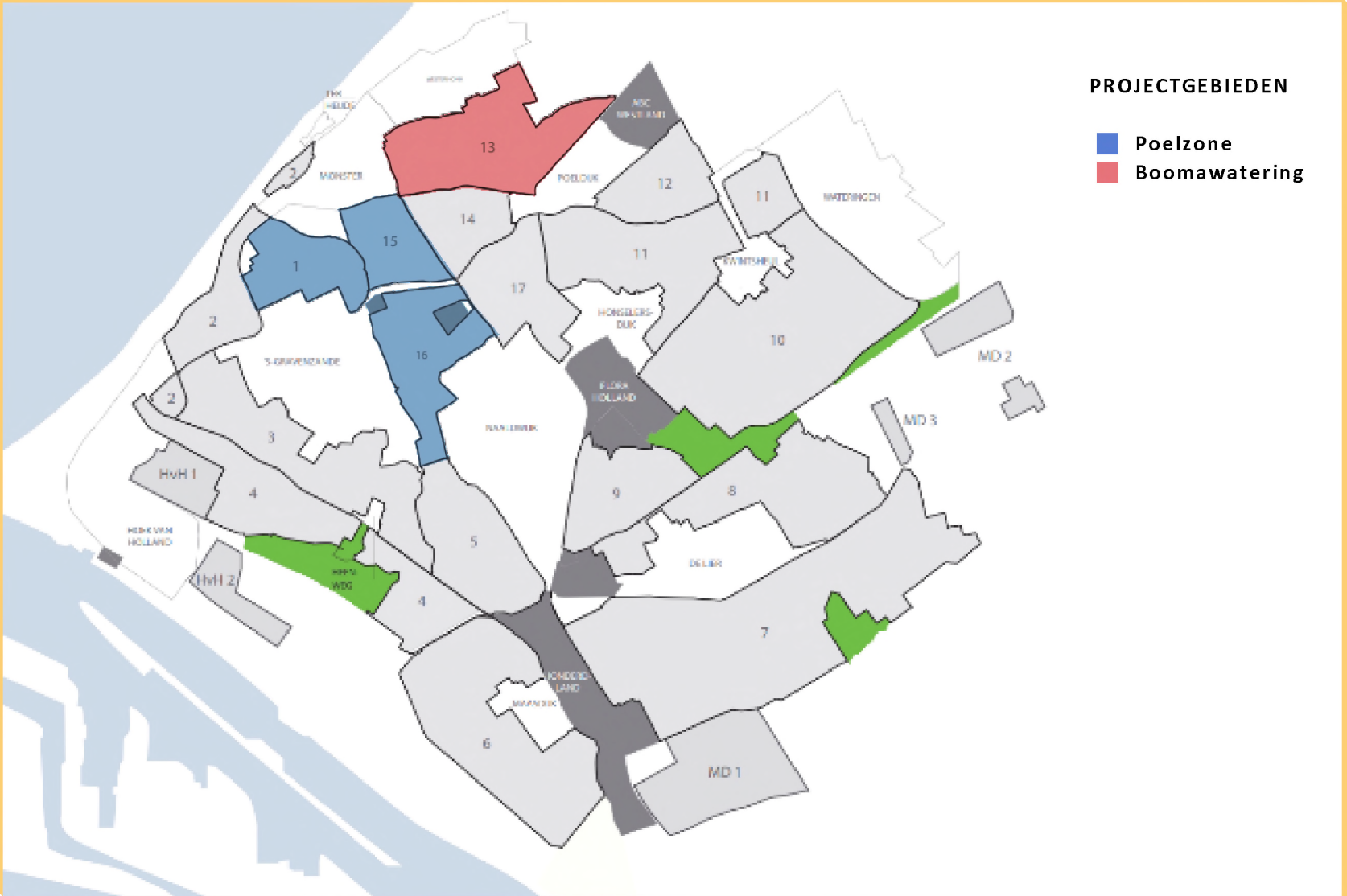
Eén van de prioriteiten van het college is het versnellen van de herstructurering van de glastuinbouw. Om deze herstructurering en handhaving adequaat en resultaatgericht voort te zetten, is het van belang te zorgen dat de handhavingsinstrumenten consequent dienen te worden toegepast om beoogde doelstellingen en de benodigde helderheid te realiseren.

Dit geldt niet alleen voor de reeds geïnventariseerde strijdigheden, maar ook voor nieuwe strijdigheden die ontstaan. Aan de ene kant worden dossiers opgelost, maar nieuwe strijdigheden dienen zich aan. Het is dan ook een doorlopend proces.

Handhaving is een kerntaak van de gemeente die, zoals eerder vermeld, vraagt om een goede organisatie. Handhaving vereist een door lopende samenwerking tussen beleid en uitvoering. Dit geldt voor de reguliere handhavingsdossiers, maar ook voor de dossiers die betrekking hebben op de herstructurering van de glastuinbouw.

### 2.2.2. Naleving van regels

In de gemeente Westland, zowel haar voorgangers als een groot deel van het eerste decennium van haar bestaan, is langdurig niet structureel actief handhavend opgetreden tegen het strijdige gebruik van gronden en/of opstallen in het glastuinbouwgebied, anders dan op het verzoek van een belanghebbende om over te gaan tot handhavend optreden. Dit heeft er mede toe geleid dat er in het glastuinbouwgebied, bijna vijf miljoen vierkante meter groot, honderden gevallen van strijdig gebruik zijn ontstaan.


PROJECTGEBIEDEN
Poelzone
Boomawatering
MONSTER
POELDIJK
WATERINGEN
HONSELERS-DIJK
FLORA HOLLAND
NAALDWIJK
DELIER
HONDERD-LAND
MD 1
MD 2
MD 3
HvH 1
HvH 2
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

In de periode 2009-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een groot deel van deze strijdigheden geïnventariseerd en eigenaren en/of gebruikers op de hoogte gebracht van de constatering. Zoals aangegeven is geconstateerd dat de randvoorwaarden om te kunnen ondernemen zo optimaal mogelijk zijn om in het perspectief van de mondiale economie een toekomstbestendige en modern glastuinbouwcluster te kunnen faciliteren.

In 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom besloten om intensiever op te treden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen in het glastuinbouwgebied. Het college besloot ertoe nieuwe gevallen van strijdig gebruik in heel Westland direct aan te pakken en bestaande gevallen van strijdig gebruik conform een prioritering op te pakken, te beginnen (maar niet uitsluitend) in de destijds prioritaire gebieden Boomawatering en Poelzone.

### 2.2.3. Spanningsveld

De intensivering van handhaving heeft bij veel eigenaren en gebruikers tot onbegrip geleid. Zij zeggen in grote meerderheid wel begrip te hebben voor het hierboven geformuleerde doel, maar vinden het handhavend optreden op dit moment niet evenredig in verhouding tot het doel.

Daarbij wijzen zij er veelal op dat er op dit moment geen glastuinbouwbedrijven zijn die concrete interesse hebben in de strijdig gebruikte agrarische gronden en/of opstallen. Dit, in combinatie met het feit dat de gemeente lange tijd niet handhavend heeft opgetreden, maakt dat handhaving op dit moment door veel eigenaren als onrechtvaardig wordt ervaren.

Deze combinatie van omstandigheden leidt er soms toe dat betrokkenen het strijdige gebruik wel staken, al dan niet na een handhavingsbesluit, maar tegelijkertijd aangeven de grond nooit te zullen verkopen aan een glastuinbouwbedrijf, na het “onrecht” dat hen is aangedaan.

In andere gevallen willen sommigen de voor glastuinbouw bestemde grond wel beschikbaar stellen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, maar is er simpelweg geen interesse. Zodoende bestaat er een risico op leegstand en mogelijk verrommeling in/van het gebied.

## 2.3. Onderscheid tussen oud en nieuw

De gemeente Westland is op 1 januari 2004 ontstaan door een gemeentelijke herindeling. De voormalige gemeenten De Lier, 's-Gravenzande (inclusief Heenweg), Monster (inclusief Poeldijk en Ter Heijde), Naaldwijk (inclusief Honselersdijk en Maasdijk) en Wateringen (inclusief Kwintsheul) werden samengevoegd. In alle voormalige gemeenten was sprake van een buitengebied met glastuinbouw.

Tot de samenvoeging naar één gemeente waren er verschillende bestemmingsplannen voor elk van de glastuinbouwgebieden van de voormalige gemeenten van kracht. Deze bestemmingsplannen hadden verschillend luidende planregels en verschillend uitziende verbeeldingen (plankaarten), hetgeen leidde tot ongelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden en situaties. Ook op het gebied van het overgangsrecht waren de regels in de gemeenten verschillend.

### 2.3.1. Harmonisatie van regels

Op 26 mei 2009 is door de gemeenteraad een parapluherziening van de bestemmingsplannen van het buitengebied Westland vastgesteld (hierna: Parapluplan), met uniforme planregels voor alle agrarische gronden en alle burgerwoningen. Met ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, op 4 december 2008, is feitelijk sprake geweest van openbaarmaking van de gelijke regels voor een ieder in het glastuinbouwgebied van Westland. Vanaf dat moment was

van enig conflict met rechtsongelijkheid binnen Westland geen sprake meer.

Daar de verschillen tussen de voormalige gemeenten in juridische zin dusdanig waren dat toetsing van gelijke overtredingen (die voor eenwording van Westland zijn ontstaan) verschillende uitkomsten kunnen bieden, biedt op zichzelf al voldoende handvat om onderscheid te maken tussen oude en nieuwe overtredingen.

### 2.3.2. Nieuwe regels

De harmonisatie van de regels, middels het Parapluplan, bevatte echter ook nieuwe regels, zoals een beperking aan het toelaatbare gebruiksoppervlak voor privégenot bij een bedrijfswoning. Hierdoor ontstond eveneens een nieuwe scheiding tussen overtredingen op basis van de nieuwe regels en bestaande overschrijdingen van deze beperking.

### 2.3.3. Rechtszekerheid

Hoewel vaak wordt gedacht dat een overtreding niet meer kan worden aangepakt wanneer dit maar zo lang mogelijk wordt stilgezwegen, is dit een misvatting. Door verloop van tijd wordt een illegale situatie in beginsel niet opeens legaal. Handhaving door de overheid is dan nog altijd mogelijk en van verjaring is dan ook geen sprake.

De afweging die bij langdurige situaties gemaakt dient te worden is of uitvoering van de bestemming waarvan wordt afgeweken in redelijkheid verwezenlijkt kan worden in relatie tot de ontwikkelingen die in de desbetreffende sector plaatsvinden. In het geval van het Westlands glastuinbouwgebied is deze afweging afhankelijk van veel factoren. Immers, met een gemiddelde leeftijd van 23 jaar (2019)[2] van het productieareaal moet enerzijds over (voorheen) twee planperiodes (10 jaar) gekeken worden naar de effecten van een overtreding op het functioneren van het productieareaal en anderzijds -in geval het een woning betreft- over een periode van 40 tot 70 jaar gekeken worden of een woning onevenredig effect heeft op de structuur van de glastuinbouw.

Daartegenover staat de redelijkheid en billijkheid om eigenaren/gebruikers niet (te) langdurig in het ongewisse te laten over een eventuele legalisatie van hun overtreding. Daar Westland ter voorbereiding op de bestemmingsplannen voor het glastuinbouwgebied (2009-2012) vele constateringsbrieven heeft gestuurd (> 1.000 stuks) over strijdigheden die vóór harmonisatie en vernieuwing van de regels waren ontstaan, is ca. 10 jaar later voor nog ruim 500 van deze zaken geen duidelijkheid of het gebruik van de grond en/of bouwwerk kan worden voortgezet.

Vorenstaande kan tot de veronderstelling leiden dat naarmate een overtreding langdurig voort blijft bestaan, dit kan conflicteren met rechtszekerheid, bijvoorbeeld door gewijzigd beleid, overgangsrecht en doelmatigheid van handhavend optreden in relatie tot het te dienen (algemeen) belang.

De combinatie van voornoemde factoren, zoals de verschillen in dynamiek tussen vernieuwing in de glastuinbouw en die van woningen en de samenvoeging tot één gemeente met naderhand een harmonisatie van regels, maakt het redelijk en billijk, in het belang van rechtszekerheid een streep te zetten onder de legalisatievraag van oude strijdigheden.

### 2.3.4. Eenmalige legalisatie

In de rapportage van Berenschot is eveneens geadviseerd om (3) *"te overwegen om -onder strikte voorwaarden- het positief bestemmen voor strijdig gebruik van glastuinbouwgrond te introduceren* waarbij het *gaat om een eenmalige actie, bedoeld om een schone lei te creëren*. De achtergrond van dit advies

[2] Gemiddelde leeftijd van kassen en bedrijfsgebouwen op basis van BAG-gegevens Westland.

was omdat *een deel van de strijdigheden uit de periode van vóór de oprichting van de gemeente Westland stamt en daarmee relatief oud is."*

Er is een duidelijk onderscheid te maken tussen oude overtredingen, ontstaan vóór 4 december 2008, en nieuwe overtredingen, ontstaan ten tijde van regels en beleid die voor de gehele gemeente eensluidend van toepassing waren. In het belang van de rechtszekerheid is het redelijk en billijk een streep te zetten onder de legalisatievraag van oude strijdigheden. Om dit hier invulling aan te geven kan middels een ruimtelijk plan, thans nog een bestemmingsplan, legalisatie vanuit overheidswege worden geïnitieerd.

Deze planvorm doet het meest recht aan een eenmalige legalisatie van oude overtredingen. Daarbij is het voor overtreders niet noodzakelijk om daartoe zelf een aanvraag in te dienen, maar kan op initiatief van de gemeente zelf worden voorbereid. Met de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2022 is het dan ook gewenst voortijdig een actueel ruimtelijk plan te hebben die recht doet aan een "passende toedeling van functies".

In het advies van Berenschot is echter wel een belangrijke randvoorwaarde meegegeven, namelijk "onder strikte voorwaarden". Dat betekent uiteraard dat niet alle strijdigheden zondermeer gelegaliseerd kunnen worden als zijnde een "generaal pardon". Een goede afweging blijft noodzakelijk, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, ter voorkoming van willekeur, maar bovenal ter voorkoming van de mogelijke suggestie dat langdurig (bewust) overtreden van wet- en regelgeving op termijn kan lonen.

## 2.4. Legalisatie oude overtredingen

In navolging van het advies van Berenschot kan legalisatie van oude overtredingen alleen plaatsvinden onder strikte voorwaarden.

Aan die strikte voorwaarden zit een sterke belangenafweging vast. Immers, de belangen die met handhaving worden gediend hebben primair betrekking op het faciliteren van de uitoefening van de toegekende bestemming aan een perceel. In het geval van handhaving in het glastuinbouwgebied betreft dit uiteraard primair het beschikbaar houden van gronden om deze te kunnen gebruiken voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf met alle daarbij behorende voorzieningen.

Om invulling te geven aan de strikte voorwaarden is een centrale doelstelling geformuleerd:

***Het legaliseren van langdurig, ongewijzigd, strijdig privégebruik van gronden en/of opstallen in het duurzaam glastuinbouwgebied voor zover dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de (uitoefening van de) bestemming***

In de uitwerking van deze doelstelling zijn de navolgende strikte voorwaarden van belang:

### 2.4.1. Ongewijzigd gebruik

Voor oude gevallen, ofwel langdurig strijdig gebruik is een concreet kantelpunt benoemd, namelijk de openbaarmaking van het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland' op 4 december 2008. Van langdurig strijdig gebruik is echter geen sprake in geval overtredingen 'gewijzigd' zijn. Daaronder moet worden verstaan:

1. Het toevoegen van bouwwerken;
2. Het qua aard intensiveren van het strijdig gebruik;

3. Het qua omvang vergroten van het strijdig gebruik;
4. Het wijzigen van het eigendom, met uitzondering van vererving.

*1. Toevoegen van bouwwerken*

Middels het toevoegen van bouwwerken na voornoemde datum, is er sprake van zowel een bewuste overtreding, (veelal) het handelen zonder daartoe benodigde vergunning, als het creëren van een nieuwe situatie. Zodoende is geen sprake meer van een oude overtreding, maar van een nieuwe overtreding.

*2. Intensiveren van het gebruik*

Met het intensiveren van de aard van het gebruik, bijvoorbeeld door de aanleg van siertuinen, waterlopen of -partijen, paardenbakken, dierenweides, etc. zijn de gebruiksmogelijkheden conform de agrarische bestemming bewust beperkt. Ook hiervoor geldt dat er sprake is van het bewust afwijken van de gebruiksregels die sinds de harmonisatie van toepassing waren. Daarbij was reeds algemeen bekend dat vele bewoners (meer dan 1.000) in het Westland met een overtreding van het bestemmingsplan een constateringsbrief hadden ontvangen.

*3. Vergroten van het gebruik*

De derde wijze van een nieuwe overtreding is in de praktijk goed zichtbaar, namelijk het feitelijk vergroten van de overtreding door meer gronden privé te gebruiken dan in de situatie van 4 december 2008. De strijdigheid is daarmee ruimtelijk vergroot, ondanks de wetenschap van de geharmoniseerde regels. Eigenaren hebben hiermee bewust de overtreding vergroot, waardoor een nieuwe situatie is ontstaan.

*4. Wijzigen van het eigendom*

Tot slot is er ook sprake van een gewijzigde situatie indien het eigendom is overgegaan. Een nieuwe eigenaar had zich er van moeten en kunnen vergewissen dat (bijvoorbeeld) het gebruik van agrarische gronden t.b.v. het privégenot niet toelaatbaar was.

Primair zou dit door de voormalig eigenaar hersteld moeten zijn alvorens tot verkoop over zou zijn gegaan. Vervolgens had de verkopend makelaar de verplichting de overtreding van de regels te vermelden als te aanvaarden risico bij de verkoop. Als laatste had de koper zich ervan kunnen vergewissen en zelf over kunnen gaan tot het terugbrengen van de situatie naar het planologisch toelaatbare gebruik.

Indien hiervan niet is gebleken heeft de nieuwe eigenaar (waarvan het eigendom na 4 december 2008 is aangevangen) een nieuwe situatie laten ontstaan. Daarbij komt dat vele eigenaren door de gemeente reeds op de hoogte waren gesteld van een constatering van de overtreding en/of gedurende het verkoopproces een verzoek tot aanpassing van de verkooptekst hebben ontvangen.

Voor ‘gewijzigde’ gevallen, uitgezonderd uiteraard de gewijzigde gevallen waarin sprake is van verkleining van de overtreding, worden deze niet beschouwd als langdurige/oude overtredingen/gevallen.

### 2.4.2. Speculatie, belegging en extern grondbezit

De tweede belangrijke voorwaarde is een directe koppeling aan een privébelang ter plaatse. Speculatief grondbezit, het beleggen in grond of extern grondbezit (het bezit van grond door een eigenaar die niet ter plaatse woonachtig is; veelal eigenaren die woonachtig zijn in één van de dorpen van Westland en in het glastuinbouwgebied een kavel gekocht hebben voor het houden van dieren) hebben geen betrekking op het woongenot en zijn veelal niet het gevolg van een ruimtelijke splitsing van gebruiksfunctie na een herstructurering uit het verleden.

Het is ongewenst een dergelijke vorm van grondbezit te legaliseren. Ondanks dat deze vorm langdurig heeft kunnen voortbestaan, is dit een bewuste ondermijning van de uitoefening van de bestemming geweest zonder

dat hier, in tegenstelling tot een siertuin bij een woning, een ruimtelijke binding met de locatie is. Deze gebruiksvormen zijn zogezegd relatief plaats-onafhankelijk. Legalisatie zou dan ook kunnen leiden tot een ongewenste toename van speculatief grondbezit, waardoor het functioneren van het glastuinbouwgebied onevenredig wordt beperkt.

### 2.4.3. Onevenredige aantasting

De derde belangrijke voorwaarde is ruimtelijk de meest relevante van de voorwaarden. In de afweging of legalisatie wenselijk is dienen de belangen van de (omvang van) de overtreding tegen de belangen die gediend zijn bij uitoefening van de bestemming te worden gezet. In de basis wijkt dit niet af van de gebruikelijke beoordeling in een handhavingszaak. Immers, afzien van handhaving kan indien legalisatie mogelijk is.

Voor de beoordeling in een handhavingszaak wordt gehandeld binnen de kaders van het bestaande beleid of, in gevallen van een maatschappelijke opgave, in het belang van een ruimere beoordeling over een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt immer de precedentwerking die uitgaat van een beoordeling tot legalisatie in ogenschouw meegenomen.

Voor oude gevallen wordt eenmalig afgeweken. De beoordeling of sprake is van onevenredigheid is namelijk een andere dan de toetsing of sprake is van het handelen overeenkomstig het huidige beleid. Dit impliceert niet dat het huidige beleid onevenredig is, maar wel dat met inachtneming van de historische context van de totstandkoming van de overtreding het huidige beleid niet altijd recht doet aan die context. Kortom, de (on)evenredigheid komt vanwege de historisch context in een ander daglicht te staan dan overtredingen die onder de geharmoniseerde wet- en regelgeving zijn ontstaan.

> ***"Het huidige beleid is niet onevenredig, maar doet niet altijd recht aan de historische context van de overtreding"***

In de beoordeling van de evenredigheid betekent een ruimere toetsing voornamelijk dat maximale maatvoeringen in het huidige beleid niet leidend zijn in een toetsing. De nadruk ligt op de impact van het gebruik op de ruimtelijke structuur voor de glastuinbouw.

Voor de beoordeling van strijdige bewoning ligt evenredigheid daarnaast ook in de beoordeling of het behouden van ten minste één bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf nog redelijk is indien gedurende meer dan tien jaar geen aanspraak is gemaakt op deze woning als bedrijfswoning. Daarin dient mede beoordeeld te worden of de overtreder zich daartoe niet heeft verzet of anderszins heeft doen voorkomen dat gebruik van de woning overeenkomstig de bestemming op enige wijze is bemoeilijkt.

### 2.4.4. Uitzondering

Een substantieel deel van de agrarische bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied voldoen niet aan het criterium van 'onevenredige aantasting'. Dit is er voornamelijk in gelegen dat de woningen op een dusdanige locatie zijn gelegen dat deze aldaar niet duurzaam kunnen blijven. De woningen liggen de ontwikkeling van de glastuinbouw dus onevenredig in de weg.

Als gevolg van deze constatering zou de bewoning van deze woningen moeten worden beëindigd. In overweging is echter genomen dat de strijdige bewoning langdurig is en thans meer dan één (bestemmings-)planperiode -tien jaar- zich voordoet. Binnen het verstrijken van deze periode is klaarblijkelijk ook de urgentie tot het aanwenden van deze

woningen ter uitvoering van de bestemming niet aan de orde geweest. Daarin speelt mee dat het aantal glastuinbouwbedrijven de afgelopen 10 jaar jaarlijks met meer dan 5% is afgenomen. Dit resulteert dan ook jaarlijks in het vrijvallen van meerdere bedrijfswoningen.

Mede gelet op de overwegingen die eerder zijn genoemd, vorenstaande en de mogelijkheid dat enkele gevallen zelfs onder overgangsrecht van voormalige planregimes vallen, worden oude overtredingen van burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning (die dus niet voor legalisatie in aanmerking komen wegens onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied) ondergebracht in een persoonlijk overgangsrecht.

Dit overgangsrecht komt er op neer dat de huidige bewoners van deze woningen in de woning mogen blijven wonen, maar dat de bewoning bij het beëindigen van de bewoning door de huidige bewoners overeenkomstig het bestemmingsplan moet zijn. De strijdige bewoning is dus eindig en uitsluitend voorbehouden aan de huidige bewoners, die immers ook al langdurig de woning bewonen. In geval de woning verkocht of verhuurd wordt voor bewoning in strijd met het bestemmingsplan, is dit een 'nieuwe overtreding'.

Met deze eenmalige uitzondering is handhavend optreden voor deze bewoners afgewenteld. De woning blijft verkoopbaar, doch uitsluitend als agrarische bedrijfswoning. Doordat de ligging van de woning het voorname punt is waarom legalisatie niet mogelijk en gewenst is, is verplaatsing van de woning de meest wenselijke oplossingsrichting. Bij verplaatsing van de woning (sloop op huidige locatie en nieuwbouw op een aanvaardbare locatie) is eventueel gewenste bestemmingswijziging om burgerbewoning toe te laten wel mogelijk.

***"De strijdige bewoning is eindig en uitsluitend voorbehouden aan de huidige bewoners. In geval de woning verkocht of verhuurd wordt voor bewoning in strijd met het bestemmingsplan, is dit een nieuwe overtreding"***

## 2.5. Bestaande/nieuwe overtredingen

Met het onderscheid tussen oude en bestaande of nieuwe overtredingen wordt een concrete 'streep' gezet onder de oude overtredingen. Desalniettemin is gebleken dat een substantieel deel van de oude overtredingen is gewijzigd, waardoor deze tevens nieuwe (voor het onderscheid in beleidsregels 'bestaand' genoemd) overtredingen zijn geworden. Daarnaast worden (helaas) jaarlijks nog steeds enkele tientallen nieuwe overtredingen geconstateerd. Deze variëren van het vergroten van het privégenot middels ingebruikname van agrarische gronden, het onttrekken van meer dan 1.000 m2 bij een herstructurering, het realiseren van bouwwerken zonder vergunning en het houden van dieren tot het bedrijfsmatig in gebruik nemen van (oude) glastuinbouwopstallen.

Ondanks de afhechting van oude overtredingen is het aantal restende strijdigheden nog substantieel. Met de eerdere constatering dat het onmogelijk is voor bestuursorganen om tegen alle overtredingen (direct) handhavend op te treden, is een handhavingsstrategie noodzakelijk. Onderstaande strategie bestaat zowel uit een prioritering als een beleidsmatige keuze in veel voorkomende situaties, zoals bedrijfsmatige functies, strijdige bewoning en privégebruik van agrarische gronden.



*Paardenbak in een kas, Bouw & Woningtoezicht Westland 2011*

### 2.5.1. Prioritering

Een van de mogelijke invullingen van een handhavingsstrategie is onderscheid in prioriteit. Voor het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland wordt al enige jaren gebruik gemaakt van een priortering. Prioritering draagt bij aan de effectiviteit van de inzet van het instrument handhaving en geeft richting aan de mate van urgentie.

Het strijdige gebruik van glastuinbouwgronden in het duurzame glastuinbouwgebied wordt conform de onderstaande prioritering opgepakt; prioriteit 1 is de hoogste, prioriteit 4 de laagste:

1. Gebieden of locaties waar herstructurering door het college kansrijk worden geacht (door het college per gebied of locatie te motiveren)
2. Strijdig gebruik waarbij expliciete afspraken met gemeente zijn geschonden of vergunningsvoorwaarden niet worden nageleefd
3. Bedrijfsmatig gebruik anders dan de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf
4. Overige gevallen.

In tegenstelling tot eerdere prioritering zijn de projecten 'Boomawatering' en 'Poelzone' niet langer expliciet opgenomen. Nu deze projecten grotendeels zijn afgerond staan deze niet meer expliciet benoemd in de prioritering, maar kunnen als onderdeel van prioriteit 1 worden beschouwd.

Daarnaast is bijvoorbeeld een gebiedsproces in de Broekpolder gestart. Hoewel dit enige mate van projectmatigheid in zich heeft, is handhavend optreden vanuit dit bottom-up proces geen randvoorwaarde om te komen tot ontwikkeling, maar een mogelijk sluitstuk indien het vrijwillig opheffen van strijdigheden in het belang van de gebiedsontwikkeling niet tot wasdom komt.

### 2.5.2. Bedrijfsmatige activiteiten

Een uitzondering op het onderscheid tussen oude en nieuwe overtredingen zijn de bedrijfsmatige functies. Van oudsher zijn veel bedrijven gevestigd in het buitengebied. De omvang van alle bedrijven in het buitengebied is circa 110 ha bruto. Op een totaal van ruim 600 ha bruto bedrijventerrein (439 ha netto) is dat veel [meer dan 15%, red].

Zelfs de legaal gevestigde bedrijven kunnen een obstakel vormen voor de herstructurering van glastuinbouwgebieden. Tegelijkertijd concurreren deze locaties met bedrijventerreinen. Het georganiseerd bedrijfsleven heeft dan ook aangegeven dit te beschouwen als oneerlijke concurrentie. Voor illegaal gevestigde bedrijfsfuncties geldt dit des te meer.

Voor de ondernemer is het buitengebied aantrekkelijk. Een vierkante meter in het buitengebied is aanmerkelijk goedkoper dan datzelfde oppervlak op een bedrijventerrein. Tweede voordeel is het extensieve ruimtegebruik in het buitengebied waardoor milieuafstanden en parkeertekorten minder knellen.

Deze situatie is niet het gewenste ruimtegebruik. Bedrijven horen op bedrijventerreinen en in het glastuinbouwgebied horen kassen. Zowel vanuit het perspectief van oneerlijke concurrentie, de negatieve gevolgen voor de uitoefening van moderne glastuinbouwbedrijvigheid, de beeldvorming als internationaal toonaangevend productieareaal als milieu hygiënische gevolgen voor veelal omliggende (bedrijfs)woningen, is een toename van bedrijfsmatige activiteiten ongewenst. Het handhaven van bedrijfsmatige functies behoort daarom tot de drie topprioriteiten.

### 2.5.3. Privégebruik van gronden

Een van de grootste groep overtredingen is het strijdig gebruik van agrarische gronden bij een woning met de bestemming 'Wonen': het privégebruik van agrarische gronden ofwel het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het privégenot. Ook nieuwe overtredingen van de maximering van privé-

gebruik bij een agrarische bedrijfswoning moet hieronder worden verstaan.

Deze vormen van gebruik van agrarische gronden is expliciet uitgesloten onder de gebruiksregels van de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland: *"Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning)"*.

> ***"Het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van het privégenot is expliciet uitgesloten onder de gebruiksregels van de bestemmingsplannen voor het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland"***

*Draagvlak*

Het handhaven op strijdig gebruik van agrarische gronden nabij woningen stuit in de praktijk op beperkt draagvlak, zo werd geconstateerd in voorgaande handhavingsstrategie. Gelet op de omvang van het gehele glastuinbouwgebied, wat zo'n klein vijf miljoen vierkante meter beslaat met daarbinnen ongeveer 2,7 miljoen m2 ofwel 2.700 hectare aan productieareaal, wordt het nut van handhavend optreden in het belang van de uitoefening van de bestemming in twijfel getrokken. Zeker in gevallen waarin niet direct een belang van een derde, die concreet uitoefening wil geven aan de bestemming, in het spel is.

Een oplossing die vaak wordt genoemd is dat pas handhavend moet worden opgetreden als de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, bijvoorbeeld als een glastuinbouwbedrijf de strijdig gebruikte gronden/opstallen daadwerkelijk nodig heeft voor de bedrijfsvoering. Dit is echter om meerdere redenen problematisch.

*Belangenweging*

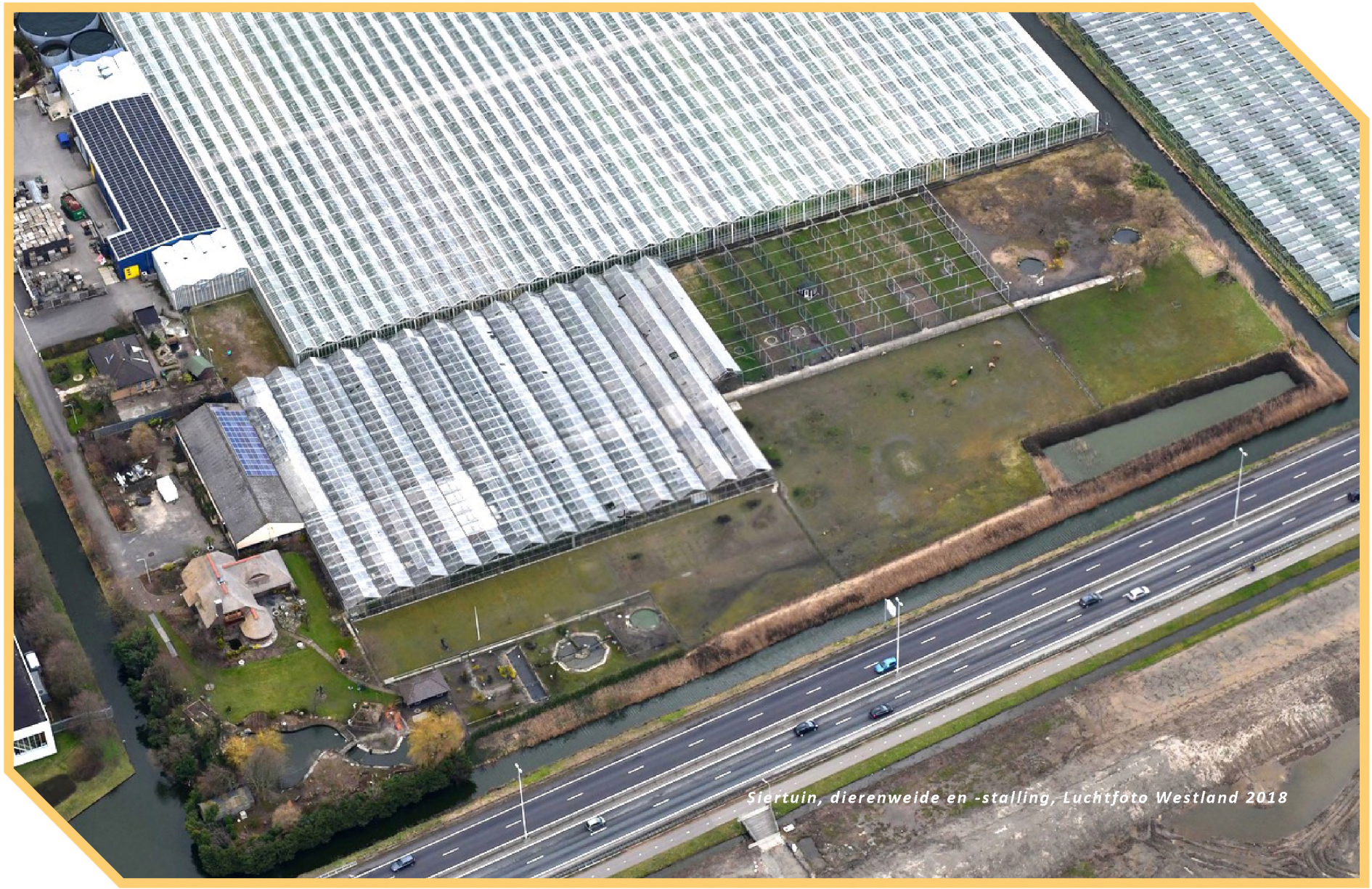
Als pas handhavend wordt opgetreden op het moment dat de gronden nodig zijn, kan het voor het glastuinbouwbedrijf al te laat zijn. Dat bedrijf wil snel kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt, op het nieuwe teeltseizoen of op de wet- en regelgeving en wil snel zijn plannen kunnen uitvoeren, terwijl een handhavingsprocedure en juridische procedures over het strijdige gebruik enkele jaren in beslag kunnen nemen.

Zolang die procedures lopen krijgt het glastuinbouwbedrijf geen zekerheid over de beschikbaarheid van de gronden en komen de plannen tot stilstand of lopen zij flinke vertraging op. Dit schaadt de ontwikkeling en modernisering van de glastuinbouw en is in strijd met het gemeentelijk beleid dat juist is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling en modernisering van de glastuinbouw.

*Verstoring economisch speelveld*

Daarnaast is er een kip-ei-probleem: in de praktijk blijkt dat er glastuinbouwbedrijven zijn die wel een plan hebben voor schaalvergroting, maar in de omgeving zoveel strijdig gebruik zien dat ze de uitwerking van hun plan niet eens doorzetten, omdat ze weten dat ze de benodigde gronden nooit voor een agrarische prijs kunnen kopen van de strijdige gebruikers.

Waarom zouden die laatstgenoemden ook? Zij gebruiken de gronden al jaren (illegaal) voor, bijvoorbeeld, hun woongenot en die gronden zijn voor hen veel meer waard dan de agrarische waarde. Door deze verstoring van het gelijke speelveld op de markt worden initiatieven soms bij voorbaat al kansloos. Het wachten met handhaving tot de gronden daadwerkelijk nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, stuit derhalve ook op grote bezwaren.



*Siertuin, dierenweide en -stalling, Luchtfoto Westland 2018*

*Impliciet gedogen en rechtszekerheid*

Passief handhaven is feitelijk het impliciet gedogen van een overtreding. Het impliciet gedogen staat op gespannen voet met de rechtszekerheid voor zowel overtreder als belanghebbenden.

Voor de overtreder blijft immers onduidelijkheid over de termijn wanneer de overtreding moet worden beëindigd. Dit 'zwaard van Damocles' blijft zodoende constant boven het hoofd van de overtreder hangen. Zelfs een keuze voor expliciet gedogen biedt hier door recente jurisprudentie geen soelaas. Immers, op 16 januari 2019 heeft de staatsraad advocaat-generaal van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:86) geconcludeerd dat: *"De gedoogverklaring als zodanig en de weigering en intrekking van zo'n verklaring zijn geen besluiten of beschikkingen"*. Kortom, zowel het impliciet als expliciet gedogen geeft geen rechtszekerheid aan zowel overtreder als derde belanghebbende.

*Actief handhaven*

Geconcludeerd moet worden dat zowel actief handhaven als wachten met handhaven tot de gronden daadwerkelijk nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw op reële bezwaren stuiten.

In het eerste geval moet strijdig gebruik na jarenlang soepel handhavingsbeleid beëindigd worden, zonder dat in alle gevallen concreet is hoe de gronden gaan worden ingezet voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

In het tweede geval, waarin wordt gewacht met handhaving, wordt de modernisering van het glastuinbouwcluster gehinderd, met als risico dat Westland zijn positie als topspeler in de glastuinbouw verliest, waardoor een substantieel deel van de werkgelegenheid in Westland verloren kan gaan. Dat is zeer onwenselijk. Daarbij is de rechtszekerheid van alle partijen in het geding.

Gelet op vorenstaande en de eerder genoemde beginselplicht tot handhavend optreden wegen deze bestuursrechtelijke belangen zwaarder dan de directe verwezenlijking van de bestemming en de gevoelens van nut en noodzakelijkheid.

### 2.5.4. Tijdelijk legalisatie grondgebruik

Het afzien van handhaving is mogelijk indien er concreet zicht is op legalisatie. In de verschillende planfiguren die bestuursrechtelijk kunnen worden toegepast is er de mogelijkheid om een tijdelijke (omgevings) vergunning te verlenen voor afwijkend gebruik.

In de 'Handhavingsstrategie strijdig gebruik in het duurzaam glastuinbouwgebied (2017)' is een beleidsregel opgenomen als alternatief voor handhavend optreden tegen strijdig gebruik van agrarische gronden, zonder concreet zicht op uitoefening van de bestemming. Dit alternatief vloeide voort uit de vele gesprekken met overtreders gedurende handhavingsprocessen.

In gesprekken werd namelijk aangegeven dat zij bereid zijn om hun gronden en opstallen beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en mee te werken aan de verkoop van die gronden, als zij tot die tijd maar het strijdige gebruik mogen voortzetten. Dit leek een breed gedragen oplossing zijn voor vele bestaande gevallen van strijdig gebruik.

*Tijdelijke omgevingsvergunning en koopoptie*

In 2017 is deze oplossing in de handhavingsstrategie als volgt vormgegeven:

- het strijdige gebruik mag worden voortgezet en het college verleent met dit doel – het tijdelijk voortzetten van het strijdige gebruik – een omgevingsvergunning waarmee het met het bestemmingsplan strijdige gebruik tijdelijk wordt toegestaan.
- de eigenaar verleent aan de gemeente een koopoptie, waarmee de gemeente een optie tot koop verkrijgt voor verwerving van een perceel(sgedeelte) of percelen.

- De gemeente kan deze optie alleen uitoefenen op verzoek van een (kandidaat) koper die het perceel aan zal wenden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
- De gemeente levert het registergoed direct door aan deze 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 derde het perceel wil gebruiken voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

*Rechtszekerheid*

Door voornoemde mogelijkheid te bieden, via een vergunningstelsel, is er sprake van een rechtszekerheid voor zowel eigenaar als een eventuele kandidaat koper van de gronden. De eigenaar heeft het formele recht om de overtreding legaal voort te mogen zetten, totdat de gronden waarop dit gebruik aanwezig is daadwerkelijk nodig is ter uitvoering van de bestemming. Doordat het afwijkende gebruik van de grond tijdelijk wordt gelegaliseerd is er juridisch ook geen grond meer om handhavend op te treden.

Een ondernemer die nu of in de toekomst voornemens is om mede op de gronden waarop de koopoptie rust een nieuw glastuinbouwbedrijf of uitbreiding van het bestaande glastuinbouwbedrijf te realiseren, heeft de zekerheid dat deze de gronden kan verwerven voor een marktconforme prijs. Met die zekerheid zien we in de praktijk dat ondernemers dit zich realiseren en de eventuele verwerving van de gronden waarop een koopoptie rust als sluitstuk zien van een totale herstructurering. Het onnodig verwerven van een agrarisch perceel waarop een koopoptie rust heeft zich tot op heden niet voorgedaan.

De combinatie van de twee instrumenten, de omgevingsvergunning en de koopoptie, kunnen in dit kader niet los van elkaar worden gezien. Zonder de vergunning bestaat er nog steeds de beginselplicht tot handhaving, terwijl zonder de koopoptie er geen enkele zekerheid is dat de agrarische gronden beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw op het moment dat het nodig is.

*Draagvlak*

Het instrument faciliteert dat gronden beschikbaar blijven voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en in de tussenliggende periode het huidig strijdig gebruik voortgezet kan worden. Daarmee is beoogd de maatschappelijke aanvaardbaarheid te vergroten zonder dat dit afbreuk doet aan de rechtsstaat. Immers, de overtreding moet worden beëindigd, maar middels dit instrument op het moment dat dit er daadwerkelijk toe doet en zonder dat 'onnodig' handhavend wordt opgetreden.

Daarbij moet worden opgemerkt dat het verstrekken van de koopoptie niet wordt afgedwongen. De koopoptie wordt uitsluitend op vrijwillige basis verstrekt en de vergunning wordt uitsluitend op aanvraag verleend. Als mensen niet kiezen voor de alternatieve oplossing, dan maakt het college in principe gebruik van zijn bestuursrechtelijke handhavingsbevoegdheid, waartoe het in beginsel ook gewoon verplicht is, om zo het strijdige gebruik van de gronden te beëindigen en er op die manier al het mogelijke aan te doen om de gronden beschikbaar te maken voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

*Oude, bestaande en nieuwe overtredingen*

Onderscheid in oude, bestaande en nieuwe overtredingen is van evident belang. Voorkomen moet namelijk worden dat de handhavingsstrategie nieuwe overtredingen in de hand werkt. In 2017 is in de handhavingsstrategie onderscheid gemaakt tussen oude en nieuwe gevallen, met een peildatum van 1 januari 2015. In deze handhavingsstrategie is een ander onderscheid gemaakt tussen oude, bestaande en nieuwe gevallen, met een peildatum van 4 december 2008 voor oude gevallen.



*Bedrijfsmatige opslag, Luchtfoto Westland 2020*

Nu een eenmalige legalisatieslag gemaakt wordt voor de oude strijdigheden en hierdoor nieuwe situaties worden gecreëerd door bijvoorbeeld gedeeltelijke legalisaties, is het redelijk en billijk om vanaf heden een helder speelveld vast te leggen.

### 2.5.5. Bewoning van een bedrijfswoning

Handhavend optreden kan grote gevolgen hebben voor mensen. Dit geldt in het bijzonder voor handhavend optreden tegen het in afwijking van het bestemmingsplan bewonen van een agrarische dienstwoning door een ander dan (het huishouden van) de ondernemer of het op zijn glastuinbouwbedrijf werkzaam personeel. Deze 'strijdige bewoning' komt, door de gestage terugloop van het aantal glastuinbouwbedrijven, veelvuldig voor in Westland.

Handhavend optreden tegen deze strijdige bewoning grijpt diep in de levens van mensen, aangezien een 'dak boven je hoofd' een primaire levensbehoefte is. Zeker in gevallen waarin er geen concrete interesse bestaat vanuit de glastuinbouw zal handhaving als onevenredig worden ervaren.

*Tijdelijke omgevingsvergunning en koopoptie*

In de handhavingsstrategie en beleidsregels uit 2017 is daarom een maatwerkoplossing opgenomen. Een oplossing waarmee wel moest worden bereikt dat gronden beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van glastuinbouw, maar waarmee belanghebbenden zo min mogelijk in hun belangen worden geschaad. Deze maatwerkoplossing betrof eenzelfde constructie als bij het strijdig gebruik van agrarische gronden: een tijdelijke omgevingsvergunning met een koopoptie.

***"Handhavend optreden tegen strijdige bewoning grijpt diep in de levens van mensen, aangezien een 'dak boven je hoofd' een primaire levensbehoefte is"***

*Draagvlak*

Het instrument beoogde, evenals bij het strijdig gebruik van agrarische gronden, handhaving af te wentelen en de woning en onder- en omliggende gronden beschikbaar te houden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en in de tussenliggende periode de bewoning van de woning voort te kunnen laten bestaan.

Hoewel intentioneel gelijk aan het strijdig gebruik van agrarische gronden is, mede gelet op het feit dat de afgelopen jaren zelden gebruik is gemaakt van de (tijdelijke) legalisatiemogelijkheid, gebleken dat er nauwelijks tot geen draagvlak was voor deze oplossing. In de praktijk bleek dat een aantal aspecten ten grondslag lagen aan dit beperkte draagvlak.

De inperking van de mogelijkheid tot onderhandeling over de verkoop(waarde) van de woning en de korte termijn tussen het verzoek tot lichting van de koopoptie door een geïnteresseerde en het leveren van de woning en onder- en omliggende gronden bleken in de beeldvorming niet opgewassen tegen de te verkrijgen tijdelijke rechtszekerheid en mogelijkheid te kunnen blijven wonen. Daarbij speelde eveneens de onzekerheid dat de woning eventueel kon worden verworven t.b.v. huisvesting van personeel, waaronder arbeidsmigranten die werkzaam zouden zijn bij het aangrenzend glastuinbouwbedrijf.

*Tot herstructurering plaatsvindt*

Nu gebleken is dat het huidige instrumentarium onvoldoende invulling heeft gegeven aan de beleidswens om enerzijds een overtreding niet te belonen en anderzijds, met inachtneming van de impact van het moeten verlaten van je woning, het bieden van een aanvaardbaar alternatief waarbij de uitoefening van de bestemming zo min mogelijk zou worden beperkt, is een ander alternatief

wenselijk. Immers, zonder de mogelijkheid tot legalisatie resteert de beginselplicht tot handhaving.

Op 9 juni 2020 is besloten om voor (43) woningen die een zogenaamde 'gedoogbrief' hadden ontvangen een vergunningsmogelijkheid te bieden. Deze tijdelijke omgevingsvergunning werd niet afgegeven indien een koopoptie was gesloten, maar onder voorwaarde dat de vergunning vervalt zodra *"herstructurering in het gebied plaatsvindt"*. Deze voorwaarde was immers ook opgenomen in de gedoogbrief.

Het verschil tussen deze twee figuren, de tijdelijke vergunning met koopoptie of onder voorwaarden, is de verplichting tot verkoop van de woning in het eerste figuur. Met het wegvallen van deze verplichting kan een belangrijke angel gehaald worden uit de desinteresse om een tijdelijke vergunning aan te vragen.

De koopoptie als voorwaarde voor een tijdelijke vergunning was uiteraard ingegeven om de rechtspositie van een glastuinbouwonderneming zo sterk mogelijk te faciliteren. Nu gebleken is dat het huidige figuur met koopoptie zijn werking grotendeels mist, is ook de glastuinbouwonderneming niet gebaat bij voortzetting hiervan.

De consequentie van aanpassing van deze handhavingsstrategie voor strijdig gebruik van een agrarische bedrijfswoning is dus het ontbreken van de verplichte verkoop voor een marktconforme prijs. Het afwijkend gebruik dient wel te worden gestaakt indien concreet sprake is van een herstructurering. Daarmee is de strijdige situatie wel eindig en wordt de glastuinbouw niet onevenredig gehinderd door het afwijkend gebruik. Hoewel er dus geen sprake is van een dwingende verkoop, heeft de tijdelijke vergunning wel impact op de (emotionele) waarde. Het is een compromis tussen het mogen wonen en verkopen van de woning voor zolang uitoefening van de bestemming niet aan de orde is.

Gelet op eerdere motivering aangaande de dynamiek van de ontwikkelingen in de glastuinbouw doet een dergelijke regeling het meest recht aan alle belangen. Daarbij speelt dat de komende Omgevingswet de mogelijkheid biedt om deze tijdelijke situaties niet langer te koppelen aan een periode van ten hoogste tien jaar, maar uitsluitend tot het moment uitoefening van de bestemming noodzakelijk is.

### *Oude en nieuwe overtredingen*

In de beleidsregels voor strijdig gebruik van agrarische bedrijfswoningen is betoogd dat, gelet op het feit dat dit diep ingrijpt in de levens van mensen, geen onderscheid gemaakt wordt tussen oude en nieuwe situaties.

In onderhavig beleid is echter wel onderscheid gemaakt tussen langdurige en nieuwe overtredingen. Voor oude overtredingen van burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning (die dus niet voor legalisatie in aanmerking komen wegens onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied) is aangegeven dat deze worden ondergebracht in een persoonlijk overgangsrecht. Dit overgangsrecht komt, zoals eerder beschreven, er op neer dat de huidige bewoners van deze woningen in de woning mogen blijven wonen, maar dat de bewoning bij het beëindigen van de bewoning door de huidige bewoners overeenkomstig het bestemmingsplan moet zijn.

Voor bestaande overtredingen (die na 4 december 2008 zijn ontstaan) en nieuwe overtredingen (die zich nog voor moeten doen) geldt de mogelijkheid tot een tijdelijke omgevingsvergunning, onder voorwaarden. In tegenstelling tot het persoonlijk overgangsrecht is deze vergunning niet persoonsgebonden, maar object gebonden. Dit maakt de vergunning weliswaar overdraagbaar, maar daar tegenover staat eigenaren onder het persoonsgebonden overgangsrecht dit recht

behouden in geval er concreet sprake is van herstructurering.

Dit onderscheid is bewust gemaakt. Immers, de woningen zijn primair gelegen op een locatie waarbij legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, waardoor beëindiging van de strijdige situatie en bij voorkeur ook verplaatsing van de woning de meest wenselijke oplossing is. Dit maakt dat de afweging in de bereidheid tot medewerking bij bestaande overtredingen anders is dan die bij nieuwe overtredingen.

Voor nieuwe overtredingen zal een stringentere belangenafweging plaatsvinden. Dit geldt dus zowel voor geheel nieuwe overtredingen als aanvragen voor een vergunning onder voorwaarden van (nieuwe) eigenaren van woningen die onder het persoonsgebonden overgangsrecht vielen. In die belangenafweging zal moeten worden bezien of er bijvoorbeeld niet al concreet sprake is van een herstructurering, of privaatrechtelijke handelingen niet bewust hebben geleid tot creatie van deze situatie, of sprake is (geweest) van intensivering van de overtreding of dat legalisatie wegens gewijzigde omstandigheden niet in de rede ligt.

# 3

# BELEIDSREGELS

## Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2020'

Het college van burgemeester en wethouders van Westland;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c, artikel 2.4, eerste lid, artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° en 3°, artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op het bepaalde in bijlage II, artikel 4, elfde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

- overwegende dat er in Westland, op honderden locaties, gronden die bestemd zijn voor duurzame glastuinbouw in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt voor andere doeleinden;

- dat hiertegen door de gemeente Westland en haar rechtsvoorgangers tientallen jaren slechts in beperkte mate handhavend is opgetreden en er de facto lange tijd sprake is geweest van een gedoogsituatie;

- dat het college op 7 april 2015 heeft besloten tot een striktere handhaving van de bestemmingsplannen in het duurzaam glastuinbouwgebied van Westland, met als doel dat agrarische gronden weer voor een marktconforme prijs beschikbaar komen voor de glastuinbouw, dit ter bevordering van de noodzakelijke ontwikkeling van moderne glastuinbouw;

- dat de strikte aanpak tot maatschappelijke onrust heeft geleid bij mensen die zich na vele jaren van een soepele benadering van de gemeente geconfronteerd zien met handhavingsmaatregelen die volgens hen niet zichtbaar en op korte termijn bijdragen aan het met handhaving te dienen doel;

- dat het college een alternatief wil bieden door bepaalde gevallen van bestaand strijdig gebruik, onder voorwaarden, tijdelijk toe te staan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning, mits door het verlenen van een koopoptie verzekerd is dat de gebruikte gronden met of zonder daarop aanwezige bouwwerken voor een marktconforme prijs beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;

- dat hiermee het doel dat agrarische gronden voor een marktconforme prijs beschikbaar komen voor de noodzakelijke ontwikkeling van de glastuinbouw wordt bereikt en mensen zo tevens de mogelijkheid hebben het bestaande gebruik voort te zetten totdat de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;

besluit:

vast te stellen: Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2020'

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. agrarische bedrijfswoning
   een woning die op grond van het bestemmingsplan behoort bij een glastuinbouwbedrijf en die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.
2. glastuinbouwbedrijf
   een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, hoofdzakelijk met behulp van kassen, waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).
3. bestaande situatie
   de feitelijke situatie op 1 december 2020.
4. 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 voor een marktconforme agrarische prijs en deze optie alleen kan uitoefenen op verzoek van een (kandidaat-)koper die het perceel zal gebruiken voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. 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 voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

**Artikel 2 Reikwijdte**

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing:

1. gronden in de gemeente Westland, die zijn aangewezen voor ‘Glastuinbouw, grootschalig’ en ‘Glastuinbouw, kleinschalig’ in de op 17 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040;
2. gronden die door het in werking treden van een bestemmingsplan binnen de onder a genoemde gebieden zijn bestemd voor ‘Agrarisch - Glastuinbouw’.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op het gebruik van een agrarische bedrijfswoning (inclusief onder en omliggende gronden tot 1.000 m2) dat in strijd is met een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

**Artikel 3 Uitgangspunten**

Bij de toepassing van deze beleidsregel handelt het college primair in het belang van de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw.

**Artikel 4 Omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning heeft een tijdelijk karakter.
2. Er wordt uitsluitend vergunning verleend voor het bestendigen van de bestaande situatie, als bedoeld in artikel 1.
3. De vergunning wordt verleend tot het moment dat de gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en, in beginsel, in eerste instantie niet voor een langere periode dan 10 jaar.
4. Indien het gebruik plaatsvindt in of met behulp van een geheel of gedeeltelijk onrechtmatig gebouwd of gewijzigd bouwwerk, kan voor de vergunningplichtige bouwwerkzaamheden ook een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend.

**Artikel 5 Weigeringsgronden**

1. Het college weigert de omgevingsvergunning, indien:
   a. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik eerst is aangevangen na 1 december 2020;
   b. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik is aangevangen vóór 1 december 2020, maar het gebruik na 1 december 2020 door een rechtsopvolger, anders dan via erfopvolging, is voortgezet;
   c. het met het bestemmingsplan strijdige gebruik na 1 december 2020 naar aard en/of omvang is vergroot of geïntensiveerd.
2. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval weigeren, indien:
   a. de aanvrager niet door het verstrekken van de koopoptie de zekerheid geeft dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft beschikbaar zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;
   b. de agrarische bestemming van de gronden op zeer korte termijn kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld vanwege een concreet initiatief van een glastuinbouwbedrijf;
   c. het gebruik een derdebelanghebbende onevenredig in zijn belangen schaadt;
   d. het bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot permanente legalisatie van (een deel van) het gebruik, al dan niet onder voorwaarden als omschreven in het bestemmingsplan;
   e. er sprake is van een (semi-)bedrijfsmatige activiteit of enige andere activiteit met een verdienmodel;
   f. het gebruik plaatsvindt in een bouwwerk dat, vanwege de staat daarvan, niet geschikt is voor het betreffende gebruik;
   g. de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw op enigerlei wijze wordt bemoeilijkt door het (tijdelijk) toestaan van het gebruik.

**Artikel 6 Kosten**

1. De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden geheven conform de op dat moment van toepassing zijnde Legesverordening Westland en bijbehorende tarieventabel.
2. De kosten voor het verstrekken van de koopoptie, via een notariële akte, komen voor rekening van degene die de koopoptie aan de gemeente verstrekt. Bij uitoefening van de koopoptie worden deze kosten verrekend ten gunste van degene die de koopoptie heeft verstrekt.

**Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning**

Het college maakt in ieder geval gebruik van zijn bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5:19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien

een van de daar genoemde intrekkingsgronden zich voordoet en daarbij afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt als genoemd in artikel 3 van deze beleidsregels.

**Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden**

In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college op basis van de specifieke omstandigheden van het geval en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

**Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

**Artikel 10 Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel 'Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2020'.

**Ondertekening**

Aldus vastgesteld in de vergadering van 27 oktober 2020,

De secretaris, De burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends

## Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020'

Het college van gemeente Westland;

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c, artikel 2.4, eerste lid, artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° en 3°, artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op het bepaalde in bijlage II, artikel 4, elfde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

- overwegende dat er in Westland tientallen woningen bij een glastuinbouwbedrijf niet worden bewoond door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel;
- dat het college een beginselplicht heeft tot handhavend optreden;
- dat dit ertoe zou kunnen leiden dat strijdige bewoning zou moeten worden gestaakt;
- dat een dergelijk inbreuk op een primaire levensbehoefte te grote sociaal-maatschappelijke gevolgen heeft in relatie tot de te dienen belangen;
- dat, gelet op je de jaarlijkse afname (ca. 5,5%) van het aantal glastuinbouwbedrijven in Westland (bron: CBS), de verkoopbaarheid van een bedrijfswoning (zeer) beperkt is;
- dat het college een alternatief wil bieden door strijdige bewoning van een bedrijfswoning, onder voorwaarden, toe te staan, totdat de woning en/of onder- en omliggende gronden nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw;
- dat de bedrijfswoning, voor een marktconforme, bij de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' behorende, prijs te verkopen is, al dan niet met voortzetting van de strijdige bewoning;

besluit:

vast te stellen: Beleidsregel 'Strijdig gebruik agrarische bedrijfswoning Westland 2020'

**Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze regeling wordt verstaan onder:

1. agrarische bedrijfswoning
   een woning die op grond van het bestemmingsplan behoort bij een glastuinbouwbedrijf en die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.
2. glastuinbouwbedrijf
   een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, hoofdzakelijk met behulp van kassen, waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).
3. omgevingsvergunning
   een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Artikel 2 Reikwijdte**

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing:

1. gronden in de gemeente Westland, die zijn aangewezen voor ‘Glastuinbouw, grootschalig’ en ‘Glastuinbouw, kleinschalig’ in de op 17 december 2013 vastgestelde Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040;
2. gronden die door het in werking treden van een bestemmingsplan binnen de onder a genoemde gebieden zijn bestemd voor ‘Agrarisch - Glastuinbouw’;
3. agrarische bedrijfswoningen, waarvan de bewoning niet door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel geschiedt of geen sprake is van glastuinbouwbedrijf

**Artikel 3 Uitgangspunten**

Bij de toepassing van deze beleidsregel handelt het college primair in het belang van de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw.

**Artikel 4 Omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning heeft een tijdelijk karakter.
2. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.
3. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het tevens toelaten van bewoning, van een woning bij een glastuinbouwbedrijf, door een huishouden.
4. De omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfswoning en/of onderliggende gronden tot 1.000 m2, die op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld zijn, waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal en waarop de inhoud van de vrijstaande bijgebouwen ten hoogste 300 m3 bedraagt en alle, eventueel

aanwezige, bouwwerken en gebruiksvormen in afwijking van het bestemmingsplan zijn gesloopt en/of beëindigd, met uitzondering van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning.

5. De vergunning wordt verleend tot het moment dat de agrarische bedrijfswoning en/of de onder en omliggende gronden tot 1.000 m2 nodig zijn voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
6. De omgevingsvergunning wordt onder de volgende voorwaarden verleend:
   a. *Vervallen vergunning:*
      De omgevingsvergunning vervalt indien herstructurering in het gebied plaatsvindt.

      Van herstructurering in het gebied is sprake ingeval door een volwaardig glastuinbouwbedrijf -als bedoeld in het alsdan vigerend bestemmingsplan- of het Ontwikkelingsbedrijf HOT Greenport West-Holland (of gelijksoortig bedrijf welke blijkens haar statuten aantoonbaar herstructurering van glastuinbouwgebieden tot doel heeft) een schriftelijke kopie van een bieding tot verwerving van de woning wordt overlegd aan de gemeente.

      Deze bieding dient ten minste te voldoen aan de volgende voorwaarden:
      1. Marktconformiteit: de bieding mag niet lager zijn dan de ten tijde van de bieding meest recente WOZ-waarde van de agrarische gronden en opstallen waarop het bod betrekking heeft;
      2. Gebruiksdoel: de bieding moet bijdragen aan herstructurering in het gebied, blijkende uit het gegeven dat:
         a. de verwerving van de woning gewenst is om deze te gebruiken ten behoeve van het volwaardig glastuinbouwbedrijf van de koper, met dien verstande dat dit volwaardig glastuinbouwbedrijf in directe nabijheid is gevestigd (zodat verzekerd is dat de woning ook dienstbaar aan het bedrijf is) of gevestigd zal worden (aangetoond middels grondeigendom of overeenkomst(en) waaruit blijkt dat grond(en) verworven zullen worden); of
         b. de verwerving van de woning gewenst is om deze te slopen teneinde een nieuw volwaardig glastuinbouwbedrijf op te richten cq. herstructurering van het glastuinbouwgebied (aangetoond middels een verkavelingsplan en grondeigendom of overeenkomst (en) waaruit blijkt dat grond(en) verworven zullen worden).

   b. *Vergunningplichtige activiteiten:*
      Aan vergunningplichtige activiteiten op het perceel of de percelen waarop deze vergunning betrekking heeft, met uitzondering van eventueel regulier onderhoud, wordt geen medewerking verleend.

**Artikel 5 Weigeringsgronden**

1. Het college weigert de omgevingsvergunning, indien:
   a. bij het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde geen andere bedrijfswoning aanwezig is, tenzij:
      1. het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is beëindigd;
      2. met het bestemmingsplan strijdige gebruik is aangevangen voor 1 december 2020;
   b. op de overige in eigendom zijnde perceel(sgedeelte) of percelen, die niet in aanmerking komen voor de omgevingsvergunning:
      1. de bedrijfsvoering is beëindigd;
      2. deze zijn verkocht ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw';
      3. deze zijn niet verkocht, maar wel aantoonbaar te koop 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 of gelijktijdig wordt verstrekt, tenzij op andere wijze is verzekerd dat verwerving, op ieder gewenst moment, ten behoeve van de ontwikkeling van de glastuinbouw gegarandeerd is.

2. Het college kan de omgevingsvergunning in ieder geval weigeren, indien:
   a. de bewoning geen betrekking heeft op een huishouden, waar in ieder geval de huisvesting van werknemers die niet werkzaam zijn bij het bedrijf waartoe de woning behoort, behoorde of redelijkerwijs kan behoren (direct aangrenzend(e) bedrijf of bedrijven, wordt verstaan;
   b. de agrarische bestemming van de gronden op zeer korte termijn kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld vanwege een concreet initiatief van een glastuinbouwbedrijf;
   c. het gebruik een derde belanghebbende onevenredig in zijn belangen schaadt;
   d. het bestemmingsplan mogelijkheden biedt tot permanente legalisatie van het gebruik, al dan niet onder voorwaarden als omschreven in het bestemmingsplan;
   e. er sprake is van een (semi-)bedrijfsmatige activiteit of enige andere activiteit met een verdienmodel;
   f. het gebruik plaatsvindt in een bouwwerk dat niet geschikt is voor het betreffende gebruik;
   g. de ontwikkeling en modernisering van de Westlandse glastuinbouw op enigerlei wijze wordt bemoeilijkt door het (tijdelijk) toestaan van het gebruik.

**Artikel 6 Kosten**

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden geheven conform de op dat moment van toepassing zijnde Legesverordening Westland en bijbehorende tarieventabel..

**Artikel 7 Intrekking omgevingsvergunning**

Het college maakt in ieder geval gebruik van zijn bevoegdheid tot intrekking van de omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 5:19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien een van de daar genoemde intrekkingsgronden zich voordoet en daarbij afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt als genoemd in artikel 3 van deze beleidsregels.

**Artikel 8 Onvoorziene omstandigheden**

In gevallen waarin deze beleidsregels niet voorzien, beslist het college op basis van de specifieke omstandigheden van het geval en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.

**Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

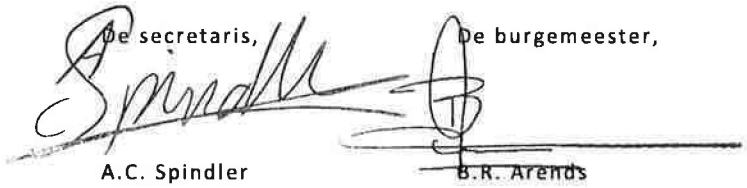
**Artikel 10 Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregel ‘Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden Westland 2020’.

**Ondertekening**

Aldus vastgesteld in de vergadering van 27 oktober 2020,

De secretaris, De burgemeester,



A.C. Spindler B.R. Arends

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Verzamelplan Glastuinbouw deel 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTVERZAMELPLAN2abp-VG01van de gemeente Westland.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanbouw

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aan het agrarisch bedrijf verwant product

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

### 1.7 aan-huis-gebonden-onderneming

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

### 1.8 achtererf

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

### 1.9 achtergevel

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

### 1.10 agrarisch aanverwant bedrijf

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

### 1.11 agrarisch handels- en exportbedrijf

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

### 1.12 agrarische sector

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

### 1.13 antenne-installatie

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

### 1.14 archeologische waarde

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

### 1.15 bebouwing

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

### 1.16 bedrijf

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen. hieronder wordt niet verstaan detailhandel aan particulieren.

### 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 ontvangsthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto`s. Wat betreft inpandige parkeerruimte valt een overdekte stallingsruimte voor een busje of een vrachtwagen wel hieronder.

### 1.20 bestaande dienstwoning

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

### 1.21 bestaande bouwwerken

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

### 1.22 bestelauto

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

### 1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.25 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.26 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.

### 1.27 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.

### 1.28 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.

### 1.29 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.30 bouwperceel

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

### 1.31 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

### 1.32 bouwvlak

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

### 1.33 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.

### 1.34 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.

### 1.35 boveninsteek

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

### 1.36 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

### 1.37 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.

### 1.38 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.

### 1.39 dakkapel

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

### 1.40 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.

### 1.41 demokwekerij

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

### 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 door bij dat bedrijf werkzaam personeel.

### 1.44 driewielig motorvoertuig

Een driewielig motorrijtuig als bedoeld in artikel 1.1 van de Regeling voertuigen.

### 1.45 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.

### 1.46 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.

### 1.47 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.

### 1.48 evenemententerrein

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

### 1.49 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, hoofdinkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit).

### 1.53 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 hoofdwatergang**

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

**1.58 kamerbewoning**

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

**1.59 kantoor**

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

**1.60 kap**

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

**1.61 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.

**1.62 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.

**1.63 kweken**

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

**1.64 kweekruimte**

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

**1.65 laad- en losruimte**

Het 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.

**1.66 motorfiets**

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

**1.67 nutsvoorzieningen**

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

**1.68 ondergeschikte detailhandel**

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

### 1.69 ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf

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

### 1.70 ondergeschikte horeca

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

### 1.71 ondergronds bouwwerk

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

### 1.72 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

### 1.73 openbaar toegankelijk gebied

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

### 1.74 overig bouwwerk

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

### 1.75 overkapping

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

### 1.76 pand

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

### 1.77 personenauto

Een personenauto als bedoeld in artikel 1.1 van de Regeling voertuigen.

### 1.78 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.

### 1.79 primaire bedrijfsgebouw

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

**1.80 recreatie**

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

**1.81 risicovolle inrichtingen**

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

**1.82 seksinrichting:**

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

**1.83 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.

**1.84 staat van bedrijfsactiviteiten**

De staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.85 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.

**1.86 uitbouw**

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

**1.87 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.

**1.88 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.

**1.89 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.

**1.90 voorgevelrooilijn**

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

**1.91 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.

**1.92 vuurwerkverkooppunt**

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

**1.93 waterbassin**

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

**1.94 waterberging**

Een berging voor het bergen en opslaan van water.

**1.95 watergang**

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

**1.96 watersilo**

Een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

**1.97 watertank**

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

**1.98 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.

**1.99 wkk-installatie**

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

**1.100 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

**1.101 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

**1.102 zijerf**

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

# Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

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

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. in geval 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 scheidingsmuren) 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. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen, water, voorzieningen voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, $CO_2$ en/of warmte en voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water;
c. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
d. hoofdwatergangen, watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoofdwatergang', tevens een hoofdwatergang;
f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen in een burgerwoning;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen.

*3.1.2 Dienstwoningen*

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

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

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd of uitgevoerd:

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

en hiervoor gelden in ieder geval de volgende regels:

f. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch-hoofdwatergang', 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 $m^2$ 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 Bijlage 2;
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 2, 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 6,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
    3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1 m.;
    4. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
    5. de afstand tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;
b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 8 m.;
c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
d. de gevel mag met niet lichtdoorlatend materiaal worden gebouwd, indien:
    1. de oppervlakte niet lichtdoorlatend materiaal van gevels ten hoogste 30% van de totale oppervlakte van de gevels bedraagt;
    2. het niet lichtdoorlatend materiaal geen schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

### *3.2.3 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;

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

3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de goothoogte;
4. de afstand van een bedrijfsgebouw waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
5. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
6. de afstand van een bedrijfsgebouw zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;

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

### *3.2.4 Overige bedrijfsbouwwerken*

Voor het bouwen van overige bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. voor het bouwen van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil, zijde gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
   1. een $CO_2$-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
   2. een $CO_2$-tank, (natte) koeltoren, watersilo, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, mag maximaal ¼e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
   3. de afstand van het aansluitpunt van een laad- en losruimte tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, 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 2, 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 2, 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 2, 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 2, bedraagt tot:

- het hart van een weg ten minste 12,50 m.;
- de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
- de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
- de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
- de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

9. de afstand van een windturbine tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 0,5x de bouwhoogte;
10. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
11. de afstand van een (natte) koeltoren en een wkk-installatie tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de dienstwoning van het glastuinbouwbedrijf, waar de (natte) koeltoren en/of wkk-installatie toe behoort , bedraagt ten minste 65 m.;
12. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
13. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 25 m.;
14. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, niet zijnde een (natte) koeltoren of wkk-installatie, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 12,5 m.;

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

### *3.2.5 Dienstwoningen*

a algemeen

Voor dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf en de woningen zoals genoemd in artikel 3.1.1 onder f, gelden de volgende algemene bepalingen:

a. bij een glastuinbouwbedrijf zijn geen nieuwe dienstwoningen toegestaan;
b. een bestaande dienstwoning, behorende bij een glastuinbouwbedrijf, met de daarbij behorende bouwwerken mag uitsluitend worden verbouwd of herbouwd, 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 verbouwd of herbouwd, 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 de ondernemer of diens ter plaatse werkend personeel;
4. de te herbouwen dienstwoning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd en wordt opgericht op de gronden die ook behoren bij het glastuinbouwbedrijf;
5. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming Wonen of als dienstwoning behorende bij een ander glastuinbouwbedrijf;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

e. inhoud van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1,5x de oppervlakte die op grond van 3.5.2.a, onder 4. gebruikt mag worden ten behoeve van het wonen in een dienstwoning;
f. de inhoud van alle gebouwen behorende bij een dienstwoning bedraagt ten hoogste 1.000 $m^3$;
g. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 1,5x de oppervlakte, met een maximum van 1.000 $m^3$ ;
h. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden.

b Hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde dienstwoningen en burgerwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens en daar aangebouwde gebouwen gelden de volgende bouwregels:

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

2. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, bedraagt tot:
   - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
   - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
   - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
   - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
   - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
   - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
   - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

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

c Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen behorende bij dienstwoningen behorende bij een glastuinbouwbedrijf en burgerwoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende bouwregels:

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

d Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

*3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### *3.3.1 Algemeen*

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

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

b. 3.2.1. onder g. om bouwwerken te bouwen en/of werken uit te voeren als bedoeld in 3.2.1. onder a. t/m e., waarbij de oppervlakte aan kassen, behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf, minder dan 15.000 $m^2$ bedraagt, indien:
   1. de oppervlakte ten minste 5.000 $m^2$ bedraagt;
   2. de kassen onderdeel uitmaken van een glastuinbouwbedrijf met ten minste 15.000 $m^2$ aan kassen;
   3. de kassen geen afbreuk doen aan de bruikbaarheid van aangrenzende percelen;
   4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

c. 3.2.1. onder j. om minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare aan te leggen, indien:
   1. ten minste 2 parkeerplaatsen per hectare worden aangelegd;
   2. dit voldoende is voor het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   3. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

d. 3.2.1. onder k. om een (voor-)terrein in te richten waar een (vracht-)wagen niet op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2;
   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 2, gelegen- erfscheiding te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde

erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
3. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

d. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
2. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

e. 3.2.2 onder a.4. en a.5. om kassen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel kasoppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

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

g. 3.2.2 onder b. om kassen te bouwen met een goothoogte van ten hoogste 18 m. indien:
1. de kas op het bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebouwd (zogenoemd meervoudig ruimtegebruik);
2. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 25 m. bedraagt;
3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 20 m. bedraagt;
5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, 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 2, 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 2.

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 2, ten minste 25 m. bedraagt;
   3. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
   4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 20 m. bedraagt;
   5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, 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 2, ten minste 1x de bouwhoogte bedraagt;
   8. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   9. dit niet op cultuurhistorische, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
   10. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

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

### *3.3.3 Bedrijfsgebouwen*

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

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

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

c. 3.2.3 onder a.3. om bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf dichterbij de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2 gelegen- erfscheiding te bouwen, indien:
   1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m bedraagt;
   2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;

3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

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

e. 3.2.3 onder a 5. om een bedrijfsgebouw bij een glastuinbouwbedrijf zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij wordt gebouwd;
2. de aan te houden afstanden ertoe zou leiden dat hierdoor onevenredig veel bedrijfsvloeroppervlak verloren zou gaan en/of de (bestaande) kaslijn wordt doorbroken;
3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
4. uit onderzoek gebleken is dat de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

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

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

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

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

*3.3.4 Overige bedrijfsbouwwerken*

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

a. 3.2.4, onder a.1. en 2. om een $CO_2$-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw te bouwen, indien:
   1. de $CO_2$-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd in een kas die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex;
   2. de kas (gevel) waarin de $CO_2$-tank, (natte) koeltoren, watertank en/of wkk-installatie of daarmee vergelijkbaar bouwwerk wordt gebouwd ten minste 25 m. breed is;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
b. 3.2.4, onder a.3. tot en met 8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij het hart van een weg, zoals opgenomen in Bijlage 2, te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde weg dichterbij wordt gebouwd;
   2. een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
c. 3.2.4, onder a.8. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de boveninstreek van een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een vaarweg gedeeltelijk dichterbij wordt gebouwd;
   2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   3. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
d. 3.2.4, onder a.10. om een overig bedrijfsbouwwerk dichterbij de -niet aan wegen , zoals opgenomen in Bijlage 2, te bouwen, indien:
   1. de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m. bedraagt;
   2. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde erfscheiding dichterbij wordt gebouwd;
   3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   4. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.
e. 3.2.4, onder a.11. om een (natte) koeltoren of wkk-installatie dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 65 m. wordt gebouwd;
   2. de afstand tot het hoofdgebouw van een woning ten minste 10 m. bedraagt;
   3. uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw van een woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
   4. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
f. 3.2.4, onder a.13 en 14. om een overig bedrijfsbouwwerk zonder geluidsbronnen dichterbij het hoofdgebouw van een woning te bouwen, indien:
   1. een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 10 m. wordt gebouwd;
   2. de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;

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

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

*3.3.5 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 2, 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 2, te vergroten, indien :
1. de bestaande afstand -zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind;
2. dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit.

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

b Vrijstaande bijgebouwen

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

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

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 3.4 Nadere eisen

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

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

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### *3.5.1 Glastuinbouwbedrijven*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende aanvullende regels:

a. bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder a.:
   1. wordt een bedrijfsruimte gebruikt ten behoeve van de verwerking van gekweekte producten afkomstig van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   2. wordt een (niet-zelfstandige) kantoorruimte gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
   3. is ondergeschikte detailhandel bij een glastuinbouwbedrijf toegestaan, indien:
      - dit plaatsvindt:
        - in vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stalletjes; of
        - in het bedrijfsgebouw, indien de oppervlakte ten hoogste 0,1% van de ter plaatse aanwezige kassen, behorende bij het glastuinbouwbedrijf bedraagt.
      - er geen voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkelwagens, mandjes, (elektronische) betaalsystemen, etc.;
      - de producten onderdeel uitmaken van de hoofdactiviteit van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
      - het financiële resultaat ten hoogste 10% van het totale bedrijfsresultaat van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf bedraagt.
b. bij voorzieningen behorende bij glastuinbouwbedrijven, als bedoeld in 3.1.1, onder b. en c.:
   1. dient een reclame-uiting ter herkenning en/of promotie van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
   2. wordt een voorziening voor het opwekken, leveren en opslaan van energie, $CO_2$ en/of warmte gebruikt ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf;
   3. is de levering van energie, $CO_2$ en/of warmte aan andere (niet-glastuinbouw)bedrijven bedrijfseconomisch ondergeschikt.

### *3.5.2 Dienstwoningen*

Met betrekking tot het gebruik van woningen 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 diens ter plaatse werkend personeel;
4. is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve het wonen in een bestaande dienstwoning uitsluitend toegestaan binnen een oppervlakte van ten hoogste 1.000 $m^2$, waarbij de oppervlakte wordt bepaald door de oppervlakte onder het hoofdgebouw van de dienstwoning en de oppervlakte aansluitend en aan het hoofdgebouw van de dienstwoning, voor zover deze ruimtelijk ononderbroken ten behoeve van het wonen wordt gebruikt.
5. is het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen toegestaan, indien:
   - de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   - het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 $m^2$;
   - het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
   - er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
   - de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
   - voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
   - er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
   - de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw en daar aangebouwde gebouwen.
6. is het hobbymatig houden van paarden toegestaan, indien:
   - dit plaatsvindt binnen de oppervlakte als bedoeld onder 3.5.2 onder 4;
   - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
   - een paardenbak ten hoogste 400 $m^2$ bedraagt;
   - de bouwhoogte van een hekwerk, ten behoeve van de afscheiding van een paardenbak en/of het pad tussen de paardenbak en de gebouwen ter ondersteuning van het gebruik, ten hoogste 1,20 m. bedraagt;
   - de inhoud van een gebouw ter ondersteuning van het hobbymatig houden van paarden, zoals een stalling, bedraagt ten hoogste 75 $m^3$;
   - er geen sprake is van het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag van voer, hooi en dergelijke;
   - er geen sprake is van het geven van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting;
   - dit niet op milieu hygiënische bezwaren stuit;
   - advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie en de glastuinbouwdeskundige.

### *3.5.3 Voorwaardelijke verplichting*

Ter compensatie van de verharding en bebouwing, zoals mogelijk gemaakt ter plaatse van de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - 1, is het realiseren van bebouwing en verharding uitsluitend toegestaan indien instemming is verkregen van de waterbeheerder inzake de benodigde watercompensatie.

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

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 3.5.4. 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 2;
   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;
    2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen bij een glastuinbouwbedrijf ten dienste staat aan de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf;
    3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste van een aangrenzende bestemming noodzakelijk is voor de ontsluiting van de aangrenzende bestemming en hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    4. de breedte van een in-/uitrit naar een glastuinbouwbedrijf:
        - ten hoogste 10 m. bedraagt; of
        - meer dan 10 m. bedraagt, indien:
            - deze breedte noodzakelijk is voor een verkeersveilige ontsluiting;
            - het onmogelijk is om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien en/of om verkeerskundige redenen wenselijk is om een in-/uitrit breder dan 10 m. uit te voeren;
            - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
            - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
            - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
    5. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
    7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.
b. lid 3.7.1. onder b. zijn slechts toelaatbaar, indien:
    1. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
    2. hierdoor de waterhuishouding niet wordt geschaad;
    3. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende

percelen;
4. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

c. lid 3.7.1. onder c., voor zover gelegen langs wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, ten minste 17,5 m. bedraagt;
   4. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, ten minste 12,5 m. bedraagt;
   5. de afstand tot aan het hart van een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, ten minste 4 m. bedraagt;
   7. het waterbassin niet zichtbaar is vanaf de weg of voldoende wordt ingeplant;
   8. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
d. lid 3.7.1. onder c., voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
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 $m^3$, deze ten hoogste 100 $m^2$ 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.

# Artikel 4 Bedrijf

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijf, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1';
b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend nutsvoorzieningen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'caravanstalling', uitsluitend een caravanstalling met ondergeschikte werkplaats;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1', ambachtelijke en verzorgende bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en productiegebonden detailhandel (in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf) , met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
e. ter plaatse van de aanduiding '(b<3.1)' bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' en ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', wonen in de bestaande dienstwoning;
g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bestaande dienstwoning;
h. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemeen*

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

a. bedrijfsgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bestaande dienstwoningen.
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### *4.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. indien geen bouwvlak is aangeduid, gelden uitsluitend de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
    3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding of de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1,5x de bouw of goothoogte?;
    4. indien de bestaande, vergunde, afstand minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder 3., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
    5. de afstand van een bedrijfsgebouw tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;

c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
d. indien geen bebouwingspercentage is aangeduid, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
e. (niet zelfstandige) kantoorruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw;
f. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak;
g. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 3.000 $m^2$;
h. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven goothoogte;
i. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte.

### *4.2.3 Bestaande bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende bouwregels:

a Hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen

a. hoofdgebouwen en daar aangebouwde gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. indien geen bouwvlak is aangeduid, gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden bedraagt:
        - ten minste 3 m.; of
        - ten minste 1 m., indien:
            - de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden ten minste 3 m. bedraagt;
            - de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.;
            - de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt; of
        - 0 m., indien:
            - hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens of grens van het privé gebruik van gronden aaneen worden gebouwd; of
            - de goothoogte ten hoogste 3 m. bedraagt of ten hoogste 0,3 m. boven de eerste verdieping bedraagt tot ten hoogste 4 m.;
            - de bouwhoogte ten hoogste 5 m. bedraagt;
    2. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een (natte) koeltoren, windturbine en wkk-installatie) bedraagt minimaal 12,5 m.;
d. de afstand tot een windturbine van een derde bedraagt ten minste 4x de as-hoogte;
e. de afstand tot een (natte) koeltoren en/of wkk-installatie bedraagt ten minste 65 m.;
f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.;
g. indien de maten als bedoeld onder a. t/m f. 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.

b Vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen behorende bij dienstwoningen behorende bij een bedrijf 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 oppervlakte bedraagt ten hoogste de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw en daar aangebouwde gebouwen op een perceel;
5. de inhoud bedraagt ten hoogste 300 $m^3$;
6. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
7. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m..
8. wordt gebouwd in erfgrens of op een afstand van minimaal 1 meter tot de erfgrens.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

#### *4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

a. per bedrijf 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 de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
    2. van erfafscheidingen elders: 2 m;
    3. van vlaggenmasten: 8 m;
    4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### *4.3.1 bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken van het bepaalde in lid 4.2 voor:

a. het éénmalig vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal 10% (bovenop het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage), mits:
    1. dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
    2. de infrastructuur ter plaatse (waaraan het bedrijf is gelegen) is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
    3. de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
    4. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
    5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
    6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende

percelen.

b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
   1. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
   2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
c. het aanleggen van minder dan 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, mits:
   1. dit voldoende is voor het betreffende bedrijf;
   2. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 Strijdig gebruik*

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

a. privé gebruik van gronden en bouwwerken ;
b. bewoning, met uitzondering ter plaatse van de bestaande dienstwoningen;
c. zelfstandige kantoorruimte;
d. showroom;
e. detailhandel;
f. horeca;
g. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
h. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
i. activiteiten uit kolom 1, zoals opgenomen in bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

### *4.4.2 Keren vrachtwagens*

Bij een bedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2 ,moeten (vracht-)wagens op eigen terrein kunnen keren;

## 4.5 Afwijken gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en 4.4

a. om een bedrijf toe te laten uit maximaal één categorie hoger dan in lid 4.1 onder d. en e., voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 onder d. en e. genoemd;
b. om een bedrijf toe te laten dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 onder d. en e. genoemd.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

### *4.6.1 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 de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' beëindigd zijn.

# Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf (B-AAB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch aanverwant bedrijf;
b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut
c. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de agrarische sector uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten;
d. parkeervoorzieningen, waar geldt dat er voldaan wordt aan de parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 $m^2$ bedrijfsvloeroppervlak.
e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Algemeen*

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

a. bedrijfsgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### *5.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. indien geen bouwvlak is aangeduid, gelden uitsluitend de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
    3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding of de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
    4. indien de bestaande, vergunde, afstand minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder 3., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
    5. de afstand van een bedrijfsgebouw tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;
d. indien geen bebouwingspercentage is aangeduid, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
e. (niet zelfstandige) kantoorruimten maken onderdeel uit van het bedrijfsgebouw;
f. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak;

g. de oppervlakte van (niet zelfstandige) kantoorruimten bedraagt ten hoogste 3.000 $m^2$;
h. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven goothoogte;
i. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte.

### *5.2.3 Overige bedrijfsbouwwerken*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil, zijde, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. indien geen bouwvlak is aangeduid, gelden de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, 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 van overige bedrijfsbouwwerken, geen erfafscheiding en/of reclamebord of -zuil zijnde, tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 12,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
    3. de afstand van een windturbine tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 0,5x de bouwhoogte;
    4. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding bedraagt ten minste 1,5x de bouwhoogte;
    5. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
    6. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, zonder geluidsbronnen tot het hoofdgebouw van overige woningen bedraagt ten minste 10 m.;
c. de bouwhoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15 m.;
d. de bouwhoogte van overige bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet eerder genoemd, bedraagt ten hoogste 8 m.
e. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.;
f. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m..

### *5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

a. per bedrijf 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 de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
    2. van erfafscheidingen elders: 2 m;
    3. van vlaggenmasten: 6 m;
    4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m..

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### *5.3.1 Bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken van het bepaalde in lid 5.2 voor:

a. het éénmalig vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal 10% (bovenop het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage), mits:
    1. dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;

2. de infrastructuur ter plaatse (waaraan het bedrijf is gelegen) is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
3. de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
4. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
5. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
   1. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
   2. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

c. het aanleggen van minder dan 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, mits:
   1. dit voldoende is voor het betreffende bedrijf;
   2. dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### *5.4.1 Strijdig gebruik*

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

a. privé gebruik van gronden en bouwwerken ;
b. bewoning;
c. zelfstandige kantoorruimte;
d. showroom;
e. detailhandel;
f. horeca;
g. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
h. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
i. activiteiten uit kolom 1, zoals opgenomen in bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

### *5.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik*

Een showroom is toegestaan indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/bedrijfsvoering, met een maximum oppervlakte van 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 75 m²;

### *5.4.3 Keren vrachtwagens*

Bij een bedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2 ,moeten (vracht-)wagens op eigen terrein kunnen keren;

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.4

a. om een bedrijf toe te laten uit maximaal één categorie hoger dan in lid 5.1 onder c., voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 onder c. genoemd;
b. om een bedrijf toe te laten dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

## 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

### *5.6.1 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 de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf' beëindigd zijn.

# Artikel 6 Cultuur en ontspanning

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. culturele voorzieningen of voorzieningen voor ontspanning;
b. ter plaatse van de aanduiding 'museum', een museum;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', aan de bestemming ondergeschikte horeca en zalenverhuur (zonder regulier gebruik voor feesten en partijen), met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 250m$^2$;
d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', een monument.
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals terreinen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water;
f. ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeerskunstwerken en groenvoorzieningen;
g. hoofdwatergangen, watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Algemeen*

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

a. bedrijfsgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### *6.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. indien geen bouwvlak is aangeduid, gelden uitsluitend de volgende maten ten aanzien van de positionering:
    1. de afstand tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2 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 2, bedraagt tot:
        - het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
        - de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
        - de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;
    3. de afstand tot de -niet aan wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen- erfscheiding of de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1,5x de bouw of goothoogte?;
    4. indien de bestaande, vergunde, afstand minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder 3., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
    5. de afstand van een bedrijfsgebouw tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt ten minste 30 m.;
c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel;

d. indien geen bebouwingspercentage is aangeduid, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
e. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven goothoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte.

*6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

a. per bestemmingsvlak 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 de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
    2. van erfafscheidingen elders: 2 m;
    3. van vlaggenmasten: 8 m;
    4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 voor de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:

a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Cultuur en ontspanning', met de aanduiding 'horeca' aangewezen gronden conform de bestemming is alleen toegestaan als ter plaatse minimaal 28 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### 6.5 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.

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

*6.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met bestemming 'Cultuur en ontspanning' 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..

*6.6.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

De verbodsbepaling van 6.6.1 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.

*6.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in:

a. lid 6.6.1. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
   1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten dienste staat aan de ontsluiting van het bedrijf, de dienstwoning of een aangrenzende bestemming;
   2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen bij een bedrijf ten dienste staat aan de bedrijfsvoering van het bedrijf;
   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 bedrijf:
      - ten hoogste 10 m. bedraagt; of
      - meer dan 10 m. bedraagt, indien:
        - deze breedte noodzakelijk is voor een verkeersveilige ontsluiting;
        - het onmogelijk is om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien en/of om verkeerskundige redenen wenselijk is om een in-/uitrit breder dan 10 m. uit te voeren;
        - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
        - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
        - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
   5. hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd;
   6. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
   7. advies wordt ingewonnen bij de glastuinbouwdeskundige.

b. lid 6.6.1.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.

# Artikel 7 Groen

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fiets- en onderhoudspaden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-1', zijn geen speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' oppervlaktewater, met een minimaal oppervlak van 16.000m$^2$.

## 7.2 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-1', mag niet worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

# Artikel 8 Tuin

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, inclusief (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 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 9 Verkeer

## 9.1 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.

## 9.2 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 10 Water

## 10.1 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.

## 10.2 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 11 Wonen

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-hoofdwatergang', tevens een hoofdwatergang;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

## 11.2 Bouwregels

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

### *11.2.1 Hoofdgebouwen*

a. per bestemmingsvlak mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;
b. 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;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-1', zijn geen hoofdgebouwen toegestaan;
d. het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -3' mag pas worden vervangen, indien ter plaatse van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- water' water is gegraven;
e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
g. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
h. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1.000$m^3$;
i. in afwijking van het bovenstaande mag de maximale inhoud van het hoofdgebouw, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -2',1.500$m^3$ bedragen;
j. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;
k. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;
l. de afstand van het hoofdgebouw tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    a. het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    b. het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    c. het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    d. de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
m. de afstand an het hoofdgebouw tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    1. het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
    2. de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    3. de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
    4. de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    5. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    6. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
    7. de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m.;

### *11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

a. 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 inhoudt 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 aaneen gebouwde 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 aaneen gebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneen gebouwde zijnde minimaal 1 meter, tenzij erkers aaneen gebouwd 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;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -4', mogen bijbehorende bouwwerken ook voor de voorgevel worden opgericht.
d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1' mag de maximale inhoud van aan-, uit- en bijgebouwen 450m$^3$ bedragen;
e. 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 11.2.2 onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

*11.2.3 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 50m$^2$;
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;

*11.2.4 Uitplaatskavel*

ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen- voorwaardelijke verplichting (sw-wv)' mag niet worden gebouwd, tenzij:

a. een (voormalige bedrijfs-)woning is gesloopt;
b. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
c. de achter te laten kavel is verkocht of aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering, of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen, of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
d. de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
e. voor de gronden, waaronder die van de gesloopte woning, die terugvallen aan de glastuinbouw, de van toepassing zijnde bestemming gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw," middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel Agrarisch - Glastuinbouw van dit bestemmingsplan of een verglijkbare wijzigingsbevoegdheid in een gelijkluidend bestemmingsplan;

*11.2.5 Persoonsgebonden overgangsrecht*

a. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.2 mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1', met maximum aantal $m^2$ aan bijgebouwen worden overschreden tot een maximum van 300 $m^2$. Deze regel is uitsluitend van toepassing op de rechthebbende/gebruiker ten tijde van het raadsbesluit van en niet door diens rechtsopvolgers.
b. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.2 mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2', met maximum aantal $m^2$ aan bijgebouwen worden overschreden tot een maximum van 165 $m^2$. Deze regel is uitsluitend van toepassing op de rechthebbende/gebruiker ten tijde van het raadsbesluit van en niet door diens rechtsopvolgers.
c. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.2 mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -3', het ter plaatse aanwezige bijgebouw voor de voorgevel van het hoofdgebouw blijven staan. Deze regel is uitsluitend van toepassing op de rechthebbende/gebruiker ten tijde van het raadsbesluit van en niet door diens rechtsopvolgers.
d. het genoemde in lid c vervalt op het moment dat het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -3' wordt vervangen.

*11.2.6 hoofdwatergang*

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

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" mits:

a. de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
b. de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
c. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
d. dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

## 11.4 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 11.2.2 onder a of d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

## 11.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

### *11.5.1 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.

### *11.5.2 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.

### *11.5.3 voorwaardelijke verplichting*

Ter compensatie van de verharding en bebouwing, zoals mogelijk gemaakt ter plaatse van de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding - 1, is het realiseren van bebouwing en verharding uitsluitend toegestaan indien instemming is verkregen van de waterbeheerder inzake de benodigde watercompensatie.

# Artikel 12 Wonen-Rijwoning

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Rijwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven en water.

## 12.2 Bouwregels

Binnen het bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet toenemen. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### *12.2.1 Hoofdgebouwen*

a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 7 meter;
c. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
d. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000m$^3$;
e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;
f. de afstand van het hoofdgebouw tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    e. het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    f. het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    g. het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    h. de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
g. de afstand an het hoofdgebouw tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    1. het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
    2. de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    3. de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
    4. de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    5. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    6. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1 m.;
    7. de boveninsteek van een watergang meer dan 5 m. breed ten minste 1 m..

### *12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

a. 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 inhoudt 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 2/3e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter | | | bij aaneen gebouwde 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. 2/3e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 meter diep (zowel voor- als zijgevel)** | | ** bij aaneen gebouwde hoofdgebouwen bedraagt de afstand tot de aaneen gebouwde zijnde minimaal 1 meter, tenzij erkers aaneen gebouwd 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;
c. 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 12.2.2 onder a. ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

*12.2.3 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;

### 12.3 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 11.2.2 onder a of d ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### *12.4.1 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.

### *12.4.2 Strijdig gebruik*

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

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

# Artikel 13 Wonen - Voormalige Boerderij

### 13.1 bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Voormalige Boerderij" (W-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in een voormalig boerderijpand door één huishouden;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-woongroep', bewoning van een voormalig boerderijpand door meerdere huishoudens;
c. het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van het voormalige boerderij pand;
d. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van het voormalig boerderijpand en groen;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag', bedrijfsmatige opslag uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', horeca ten behoeve en ten tijde van feesten en partijen;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'atelier', een atelier;
h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', een monument;
i. ter plaatse van de aanduiding 'bed&breakfest', een bed&breakfest;
j. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van glastuinbouwbedrijven en voet- en fietspaden;

### 13.2 bouwregels

#### *13.2.1 algemeen*

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

a. hoofdgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bouwwerken;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- zonder bebouwing' is geen bebouwing toegestaan.

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

#### *13.2.2 voormalige boerderijen*

Voor het bouwen van voormalige boerderijen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één voormalige boerderij toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding “aantal woningen” een ander maximum aantal woningen is aangegeven;
b. de maatvoering van voormalige boerderijen bedraagt:

| | Maximale goothoogte | maximale bouwhoogte | maximale oppervlakte | maximale inhoud | specifieke regeling |
|---|---|---|---|---|---|
| Woning | | | | 1,5 x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een maximum van 1.000m$^3$* | * de inhoud van bestaande bijgebouwen telt niet mee |
| - hoofdgebouw | 7 meter | 10 meter | | | |
| - aan, uitbouw en bijgebouw | | | 50% van het zij- en achtererf, mits niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw (footprint) | 300 m$^3$** | ** de inhoud telt mee in de max. inhoud van de woning |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw | 3 m, of 0,30m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max. van 4 m. | 3 m, of 2/3e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max. van 5 m. | | | de breedte, gemeten vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 2/3e van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw |
| vrijstaand bijgebouw | 3 m | 5 m | | | |
| erker | | 3m, of 0,30m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m, | max 2/3e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50m diep (zowel voor- als zijgevel) | | |
| - ondergronds bouwwerk | | | binnen de gevels van het hoofdgebouw, aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw *** | | *** de inhoud telt voor 50% mee in de max. inhoud van een woning |

c. indien de bestaande vergunde maten van het hoofdgebouw van de woning meer bedragen dan de maten als genoemd onder b. , dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;
f. de afstand van het hoofdgebouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
g. de afstand van het hoofdgebouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
h. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
i. een vrijstaand bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
j. de afstand van het hoofdgebouw tot wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    i. het hart van een weg uit categorie 1 ten minste 22,50 m.;
    j. het hart van een weg uit categorie 2 ten minste 17,50 m.;
    k. het hart van een weg uit categorie 3 ten minste 12,50 m.;
    l. de boveninsteek van een vaarweg ten minste 4 m.;
k. de afstand an het hoofdgebouw tot wegen of watergangen, niet opgenomen in Bijlage 2, bedraagt tot:
    1. het hart van een weg ten minste 7,50 m.;
    2. de boveninsteek van een hoofdwatergang in boezemgebied ten minste 1 m.;
    3. de boveninsteek van een hoofdwatergang in poldergebied ten minste 4 m.;
    4. de boveninsteek van een watergang tot 2 m. breed ten minste 1,50 m.;
    5. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in boezemgebied ten minste 1,50 m.;
    6. de boveninsteek van een watergang tussen 2 m. en 5 m. breed in poldergebied ten minste 1

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

*13.2.3 bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

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

| | maximale bouwhoogte | maximale oppervlakte |
|---|---|---|
| overkapping | 3m | 50m$^2$ |
| erfafscheiding | | |
| voor de voorgevelrooilijn | 1 m | |
| achter de voorgevelrooilijn | 2m | |

b. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter.

## 13.3 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid13.2.2 voor:

a. de maatvoering van het hoofdgebouw, mits dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is en dit niet op cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.
b. de maatvoering van een vrijstaand bijgebouw tot maximaal de bestaande maatvoering, mits het vrijstaand bijgebouw een cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde heeft, dit ter beoordeling van de monumentencommissie, dit niet op milieu hygiënische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit en dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw, mits het bestaande vrijstaand bijgebouw groter is dan 100 m2,de oppervlakte, indien het bestaande vrijstaand bijgebouw kleiner is dan 500 m2, niet meer bedraagt dan 100 m2 plus 50% van het oppervlak aan bestaande bijgebouwen boven de 100 m2,de oppervlakte, indien het bestaande vrijstaand bijgebouw groter is dan 500 m2, niet meer bedraagt dan 300 m2 plus 20% van het oppervlak aan bestaande bijgebouwen boven de 500 m2, het verlenen van de vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit, dit niet op milieu hygiënische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit en dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

## 13.4 Specifieke gebruiksregels

*13.4.1 aan huis gebonden ondernemingen*

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

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden-onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

*13.4.2 Strijdig gebruik*

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

a. kamerbewoning;
b. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
c. zelfstandige kantoorruimte;
d. horeca, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'horeca', waar horeca activiteiten zijn toegestaan, zoals genoemd in 13.1.f;
e. detailhandel;
f. bedrijfsmatige activiteiten;
g. kantoren.

# Artikel 14 Leiding - Gas

### 14.1 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.

### 14.2 Bouwregels

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

a. op deze 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 de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 14.2 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.

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

#### *14.4.1 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 aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het permanent opslaan van goederen.
g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *14.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 14.4.1 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 14.3 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.

### *14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 14.4.1 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 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

## 15.1 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.

## 15.2 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:

### *15.2.1 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.

## 15.3 Afwijken van de bouwregels

### *15.3.1 Afwijken voor de onderliggende bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 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.

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

### *15.4.1 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.

*15.4.2 Uitzonderingen verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 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.

*15.4.3 Voorwaarden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 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 16 Waarde - Archeologie

## 16.1 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.

## 16.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 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.

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

*16.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning*

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

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

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

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

*16.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod*

a. Het verbod van lid 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
c. een oppervlakte beslaan 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 $m^2$ |

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

*16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 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 17 Waarde-Natuur

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 17.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 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 de natuurlijke waarde van de gronden daarmee niet wordt aangetast.

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

#### *17.3.1 Verbod*

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

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen, het afgraven, het ophogen, het egaliseren of het scheuren van grasland;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

#### *17.3.2 Uitzonderingen verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 17.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtgewassen;
f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.

#### *17.3.3 Voorwaarden*

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoelt in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke

ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;

b. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
c. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
d. als - gehoord het Hoogheemraadschap van Delfland als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is - door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 17.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
e. het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld;
f. burgemeester en wethouders vooraf advies ingewonnen hebben bij de natuur deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

# Artikel 18 Waterstaat- Beschermingszone

### 18.1 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 26.1 van toepassing.

### 18.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 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.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2 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 19 Waterstaat - Waterstaatswerk

### 19.1 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 26.1 van toepassing.

### 19.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 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.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2 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 20 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 21 Algemene bouwregels

## 21.1 Algemene regels voor afstanden

### *21.1.1 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.

## 21.2 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

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

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 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.

## 21.3 Algemene regels voor ondergronds bouwen

### *21.3.1 Ondergrondse werken*

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

### *21.3.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

## 21.4 Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

## 21.5 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.

## 21.6 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

### *21.6.1 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.

### *21.6.2 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.

## 21.7 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.

## 21.8 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:
1. het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gemoeid; of
3. op andere wijze dan op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland' en – indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd – aan die wijziging; of
4. door de aanvrager van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde parkeernorm(en) of aanwezigheidspercentages niet overeenkomen met de feitelijke situatie en kan worden volstaan met het realiseren van minder parkeergelegenheid.
c. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning zoals genoemd bij lid b voorschriften verbinden ten aanzien van:
1. de aard, plaats en inrichting van de parkeergelegenheid;
2. de aanwezigheid en aanduiding van parkeergelegenheid ten behoeve van invaliden

## 21.9 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 22 Algemene gebruiksregels

### 22.1 Strijdig gebruik

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

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

### 22.2 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 23 Algemene aanduidingsregels

## 23.1 Geluidszone-Industrie

### *23.1.1 bouwregels*

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

### *23.1.2 afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 23.1.1 , 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.

## 23.2 Vrijwaringszone-Molen

### *23.2.1 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:

- 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);
- 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);
- 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);
- 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).

### *23.2.2 afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 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 23.2.1 , 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.

# Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

## 24.1 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 tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;
e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.
h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.
i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

## 24.2 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 25 Algemene wijzigingsregels

### 25.1 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 wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. 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.

### 25.2 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 26 Overige regels

### 26.1 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 | 14 | 1 |
| Waterstaat - Waterstaatswerk | 19 | 2 |
| Waterstaat- Beschermingszone | 18 | 3 |
| Waarde-Natuur | 17 | 4 |
| Waarde - Archeologie | 16 | 5 |
| Leiding - Hoogspanningsverbinding | 15 | 6 |
| Geluidszone-Industrie | 23.1 | 7 |
| Vrijwaringszone-Molen | 23.2 | 8 |

### 26.2 Werking wettelijke regelingen

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

### 26.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 15.1 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 27 Overgangsrecht

### 27.1 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 20.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 20.1.1 met
3. maximaal 10%;
4. Lid 20.1.1 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.

### 27.2 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 20.2.1, 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 20.2.1, 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 20.2.1 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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw deel 2'

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 01 | 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | | | | | | | | | |
| 0111, 0113 | 011, 012, 013 | | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 10 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 011, 012, 013, 016 | 0 | Tuinbouw: | | | | | | | | | |
| 0112 | 011, 012, 013 | 1 | - bedrijfsgebouwen | 10 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 011, 012, 013 | 2 | - kassen zonder verwarming | 10 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 011, 012, 013 | 3 | - kassen met gasverwarming | 10 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 0113 | 4 | - champignonkwekerijen (algemeen) | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 0163 | 6 | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 0112 | 011 | 7 | - witlofkwekerijen (algemeen) | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | | |
| 0122 | 0143, 0145 | 0 | Fokken en houden van overige graasdieren: | | | | | | | | | |
| 0122 | 0143 | 1 | - paardenfokkerijen | 50 | 30 | 30 C | 0 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 0122 | 0145 | 2 | - overige graasdieren | 50 | 30 | 30 C | 0 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 0124 | 0147 | 0 | Fokken en houden van pluimvee: | | | | | | | | | |
| 0125 | 0149 | 0 | Fokken en houden van overige dieren: | | | | | | | | | |
| 0125 | 0149 | 3 | - huisdieren | 30 | 0 | 50 C | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 0125 | 0149 | 5 | - bijen | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 0125 | 0149 | 6 | - overige dieren | 30 | 10 | 30 C | 0 | 30 D | 2 | 1 G | 1 | |
| 014 | 016 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | | | | | | | | | |
| 014 | 016 | 1 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m² | 30 | 10 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 014 | 016 | 2 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 014 | 016 | 3 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m² | 30 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 014 | 016 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 0142 | 0162 | | KI-stations | 30 | 10 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 02 | 02 | - | | | | | | | | | | |
| 15 | 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | | | | | | | | | |
| 151 | 101, 102 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | | | | | | | | | |
| 151 | 101 | 5 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m² | 50 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 151 | 101 | 6 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m² | 30 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 151 | 101, 102 | 7 | - loonslachterijen | 50 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 151 | 108 | 8 | - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m² | 50 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 152 | 102 | 0 | Visverwerkingsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 152 | 102 | 6 | - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m² | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 1531 | 1031 | 0 | Aardappelprodukten fabrieken: | | | | | | | | | |
| 1531 | 1031 | 2 | - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m² | 50 | 10 | 50 | 50 R | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 1551 | 1051 | 0 | Zuivelprodukten fabrieken: | | | | | | | | | |
| 1552 | 1052 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 1581 | 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | | | | | | | | | |
| 1581 | 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 30 | 10 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 1584 | 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | | | | | | | | | |
| 1584 | 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 1584 | 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 1585 | 1073 | | Deegwarenfabrieken | 50 | 30 | 10 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 17 | 13 | - | | | | | | | | | | |
| 17 | 13 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | | | | | | | | | |
| 173 | 133 | | Textielveredelingsbedrijven | 50 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | B |
| 174, 175 | 139 | | Vervaardiging van textielwaren | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 176, 177 | 139, 143 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | 0 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | |
| 18 | 14 | - | | | | | | | | | | |
| 18 | 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | | | | | | | | | |
| 181 | 141 | | Vervaardiging kleding van leer | 30 | 0 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 182 | 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 2 | |
| 183 | 142, 151 | | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont | 50 | 10 | 10 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | B |
| 19 | 19 | - | | | | | | | | | | |
| 19 | 15 | - | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING) | | | | | | | | | |
| 192 | 151 | | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel) | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 D | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 193 | 152 | | Schoenenfabrieken | 50 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 20 | | - | | | | | | | | | | |
| 20 | 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | | | | | | | | | |
| 2010.2 | 16102 | 0 | Houtconserveringsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 2010.2 | 16102 | 2 | - met zoutoplossingen | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 203, 204, 205 | 162 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 0 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 205 | 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 21 | 17 | - | | | | | | | | | | |
| 21 | 17 | - | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | | | | | | | | | |
| 2112 | 1712 | 0 | Papier- en kartonfabrieken: | | | | | | | | | |
| 2112 | 1712 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 50 | 30 | 50 C | 30 R | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | |
| 22 | 58 | - | | | | | | | | | | |
| 22 | 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | | | | |
| 2222.6 | 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 P | 1 | B |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 G | 1 | |
| 2223 | 1814 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 2224 | 1813 | | Grafische reproduktie en zetten | 30 | 0 | 10 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 | B |
| 2225 | 1814 | | Overige grafische aktiviteiten | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 D | 2 | 2 G | 1 | B |
| 223 | 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 G | 1 | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 24 | 20 | - | | | | | | | | | | |
| 24 | 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | | | | | | | | | |
| 2442 | 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | | | | | | | | | |
| 2442 | 2120 | 1 | - formulering en afvullen geneesmiddelen | 50 | 10 | 50 | 50 R | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 2442 | 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 2466 | 205903 | A | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken | 50 | 10 | 50 | 50 R | 50 | 3.1 | 3 G | 2 | B |
| 25 | 22 | - | | | | | | | | | | |
| 25 | 22 | - | VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF | | | | | | | | | |
| 2512 | 221102 | 0 | Loopvlakvernieuwingsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 2512 | 221102 | 1 | - vloeropp. < 100 m2 | 50 | 10 | 30 | 30 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 252 | 222 | 0 | Kunststofverwerkende bedrijven: | | | | | | | | | |
| 252 | 222 | 3 | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 50 | 30 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 26 | 23 | - | | | | | | | | | | |
| 26 | 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | | | | | | | | | |
| 2615 | 231 | | Glasbewerkingsbedrijven | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | | | | | | | | | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 267 | 237 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 267 | 237 | 2 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 2681 | 2391 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 1 G | 2 | |
| 28 | 25 | - | | | | | | | | | | |
| 28 | 25, 31 | - | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | | | | | | | | | |
| 281 | 251, 331 | 0 | Constructiewerkplaatsen | | | | | | | | | |
| 281 | 251, 331 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | |
| 2821 | 2529, 3311 | 0 | Tank- en reservoirbouwbedrijven: | | | | | | | | | |
| 284 | 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 1 G | 2 | B |
| 2851 | 2561, 3311 | 0 | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 2852 | 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2 | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 1 G | 2 | B |
| 287 | 259, 331 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | | | | | | | | | |
| 287 | 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | B |
| 29 | 27, 28, 33 | - | | | | | | | | | | |
| 30 | 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | | | | | | | | | |
| 30 | 26, 28, 33 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 31 | 26, 27, 33 | - | | | | | | | | | | |
| 31 | 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | | | | | | | | | |
| 316 | 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 32 | 26, 33 | - | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 32 | 26, 33 | - | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | | | | | | | | | |
| 321 t/m 323 | 261, 263, 264, 331 | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 D | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 3210 | 2612 | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 50 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | B |
| 33 | 26, 32, 33 | - | | | | | | | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | | | | | | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 34 | 29 | - | | | | | | | | | | |
| 35 | 30 | - | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | | | | | | | | | |
| 351 | 301, 3315 | 0 | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | | | | | | | | | |
| 351 | 301, 3315 | 1 | - houten schepen | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 36 | 31 | - | | | | | | | | | | |
| 36 | 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | | | | |
| 361 | 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 362 | 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 30 | 10 | 10 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 363 | 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 2 | |
| 364 | 323 | | Sportartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 365 | 324 | | Speelgoedartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 3663.1 | 32991 | | Sociale werkvoorziening | 0 | 30 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 3663.2 | 32999 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 D | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 37 | 38 | - | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | C1 | - < 10 MVA | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 | B |
| 40 | 35 | C2 | - 10 - 100 MVA | 0 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 1 P | 1 | B |
| 40 | 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 0 | 0 | 10 C | 10 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 40 | 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 40 | 35 | D5 | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 0 | 0 | 50 C | 50 R | 50 | 3.1 | 1 P | 1 | |
| 40 | 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | E2 | - blokverwarming | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 41 | 36 | - | | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | A0 | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | A2 | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 10 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | |
| 41 | 36 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | B1 | - < 1 MW | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 45 | 41, 42, 43 | - | | | | | | | | | | |
| 45 | 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 45 | 41, 42, 43 | 1 | - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 45 | 41, 42, 43 | 2 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 50 | 45, 47 | - | | | | | | | | | | |
| 50 | 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | | | | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 P | 1 | B |
| 5020.4 | 45204 | B | Autobeklederijen | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 | 1 G | 1 | |
| 5020.4 | 45204 | C | Autospuitinrichtingen | 50 | 30 | 30 | 30 R | 50 | 3.1 | 1 G | 1 | B |
| 5020.5 | 45205 | | Autowasserijen | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 3 P | 1 | |
| 505 | 473 | 0 | Benzineservisestations: | | | | | | | | | |
| 505 | 473 | 2 | - met LPG < 1000 m3/jr | 30 | 0 | 30 | 50 R | 50 | 3.1 | 3 P | 1 | B |
| 505 | 473 | 3 | - zonder LPG | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 | 3 P | 1 | B |
| 51 | 46 | - | | | | | | | | | | |
| 51 | 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | | | | |
| 511 | 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 5121 | 4621 | 0 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 5122 | 4622 | | Grth in bloemen en planten | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5124 | 4624 | | Grth in huiden, vellen en leder | 50 | 0 | 30 | 0 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 5125, 5131 | 46217, 4631 | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 30 | 10 | 30 | 50 R | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 5132, 5133 | 4632, 4633 | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën | 10 | 0 | 30 | 50 R | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 5134 | 4634 | | Grth in dranken | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5135 | 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5136 | 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5137 | 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 30 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5138, 5139 | 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 514 | 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5148.7 | 46499 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | | | | | | | | | |
| 5148.7 | 46499 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 10 | 0 | 30 | 10 V | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5148.7 | 46499 | 2 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton | 10 | 0 | 30 | 50 V | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 5148.7 | 46499 | 5 | - munitie | 0 | 0 | 30 | 30 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 5151.1 | 46711 | 0 | Grth in vaste brandstoffen: | | | | | | | | | |
| 5151.1 | 46711 | 1 | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 10 | 50 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 P | 2 | |
| 5153 | 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | | | | | | | | | |
| 5153 | 4673 | 1 | - algemeen: b.o. > 2000 m² | 0 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 5153 | 4673 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 5153.4 | 46735 | 4 | zand en grind: | | | | | | | | | |
| 5153.4 | 46735 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 0 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 5154 | 4674 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | | | | | | | | | |
| 5154 | 4674 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m² | 0 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 5154 | 4674 | 2 | - algemeen: b.o. < = 2.000 m² | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 5155.2 | 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 30 | 30 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 5156 | 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 G | 2 | |
| 5157 | 4677 | 1 | - autosloperijen: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | B |
| 5157.2/3 | 4677 | 1 | - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 2 | B |
| 518 | 466 | 0 | Grth in machines en apparaten: | | | | | | | | | |
| 518 | 466 | 2 | - overige | 0 | 10 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 519 | 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 52 | 47 | - | | | | | | | | | | |
| 52 | 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | | | | |
| 527 | 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 55 | 55 | - | | | | | | | | | | |
| 55 | 55 | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | | | | | | | | | |
| 5552 | 562 | | Cateringbedrijven | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 G/P | 1 | |
| 60 | 49 | - | | | | | | | | | | |
| 60 | 49 | - | VERVOER OVER LAND | | | | | | | | | |
| 6022 | 493 | | Taxibedrijven | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 P | 1 | |
| 6024 | 494 | 1 | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m² | 0 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 603 | 495 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 D | 2 | 1 P | 1 | B |
| 61, 62 | 50, 51 | - | | | | | | | | | | |
| 63 | 52 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | | | | | | | | | |
| 6312 | 52102, 52109 | A | Distributiecentra, pak- en koelhuizen | 30 | 10 | 50 C | 50 R | 50 D | 3.1 | 2 G | 2 | |
| 6312 | 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 2 G | 1 | |
| 6321 | 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 3 P | 1 | |
| 64 | 64 | - | | | | | | | | | | |
| 64 | 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | | | | |
| 641 | 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 P | 1 | |
| 642 | 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 C | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 642 | 61 | B0 | zendinstallaties: | | | | | | | | | |
| 642 | 61 | B2 | - FM en TV | 0 | 0 | 0 C | 10 | 10 | 1 | 1 P | 2 | |
| 642 | 61 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 0 | 0 | 0 C | 10 | 10 | 1 | 1 P | 2 | |
| 71 | 77 | - | | | | | | | | | | |
| 71 | 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | | | | |
| 711 | 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 P | 1 | |
| 712 | 7712, 7739 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 713 | 773 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 714 | 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 D | 2 | 2 G | 2 | |
| 72 | 62 | - | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | CATEGORIE | INDICES | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | VERKEER | VISUEEL | BODEM |
| 72 | 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | | | | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 72 | 58, 63 | B | Datacentra | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 73 | 72 | - | | | | | | | | | | |
| 73 | 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | | | | |
| 731 | 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 30 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 90 | 37, 38, 39 | - | | | | | | | | | | |
| 90 | 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | | | | | | | | | |
| 9001 | 3700 | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: | | | | | | | | | |
| 9001 | 3700 | B | rioolgemalen | 30 | 0 | 10 C | 0 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 9002.1 | 381 | A | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. | 50 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 9002.1 | 381 | B | Gemeentewerven (afval-inzameldepots) | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | B |
| 9002.2 | 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | A4 | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 | 3.1 | 1 G | 2 | |
| 9002.2 | 382 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 10 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 1 G | 1 | B |
| 9002.2 | 382 | C0 | Composteerbedrijven: | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | C3 | - belucht v.c. < 20.000 ton/jr | 100 | 100 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 2 G | 2 | B |
| 91 | 94 | - | | | | | | | | | | |
| 91 | 94 | - | DIVERSE ORGANISATIES | | | | | | | | | |
| 9133.1 | 94991 | A | Buurt- en clubhuizen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 D | 2 | 2 P | 1 | |
| 9133.1 | 94991 | B | Hondendressuurterreinen | 0 | 0 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 P | 1 | |
| 92 | 59 | - | | | | | | | | | | |
| 93 | 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | |
| 9301.1 | 96011 | A | Wasserijen en strijkinrichtingen | 30 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 9301.1 | 96011 | B | Tapijtreinigingsbedrijven | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 G | 1 | |
| 9301.2 | 96012 | | Chemische wasserijen en ververijen | 30 | 0 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 2 G | 1 | B |
| 9301.3 | 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 G | 1 | |
| 9301.3 | 96013 | B | Wasserettes, wassalons | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 P | 1 | |
| 9303 | 9603 | 0 | Begrafenisondernemingen: | | | | | | | | | |
| 9303 | 9603 | 1 | - uitvaartcentra | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 P | 1 | |
| 9303 | 96031 | 2 | - begraafplaatsen | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 P | 1 | |
| 9303 | 96032 | 3 | - crematoria | 100 | 10 | 30 | 10 | 100 | 3.2 | 2 P | 2 | |
| 9304 | 9313, 9604 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 1 P | 1 | |
| 9305 | 9609 | A | Dierenasiels en -pensions | 30 | 0 | 100 C | 0 | 100 | 3.2 | 1 P | 1 | |

# Bijlage 2 Wegencategorisering en vaarwegen

Legenda

- Categorie 1
- Categorie 2
- Categorie 3
- Vaarweg

# Wegencategorisering en vaarwegen

Gemeente Westland

Datum: 25 April 2012

Noordpijl




GEMEENTE WESTLAND

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

