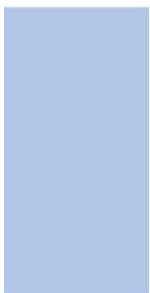





REGELS





INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDENDE REGELS	125
Artikel 1 Begrippen.....	125
Artikel 2 Wijze van meten	135
2 BESTEMMINGSREGELS.....	137
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw	137
Artikel 4 Bedrijf	147
Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf.....	153
Artikel 6 Cultuur en Ontspanning	157
Artikel 7 Detailhandel.....	159
Artikel 8 Gemengd.....	161
Artikel 9 Groen.....	163
Artikel 10 Horeca	165
Artikel 11 Kantoor.....	167
Artikel 12 Maatschappelijk.....	169
Artikel 13 Natuur	173
Artikel 14 Recreatie	177
Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie.....	179
Artikel 16 Recreatie - Volkstuinen.....	183
Artikel 17 Sport	185
Artikel 18 Verkeer	189
Artikel 19 Water.....	191
Artikel 20 Wonen.....	193
Artikel 21 Wonen - Dijkwoning.....	199
Artikel 22 Wonen - Voormalige Boerderij.....	203
Artikel 23 Wonen - Woonwagenstandplaats	207
Artikel 24 Leiding - Gas.....	209
Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding	211
Artikel 26 Leiding - Olie	213
Artikel 27 Leiding - Riool	215
Artikel 28 Waarde - Archeologie.....	217
Artikel 29 Waarde - Natuur.....	219
Artikel 30 Waterstaat - Waterkering.....	221



3 ALGEMENE REGELS	223
Artikel 31 Anti-dubbelregel.....	223
Artikel 32 Algemene bouwregels	224
Artikel 33 Algemene gebruiksregels	231
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	233
Artikel 35 Algemene afwijkingsregels.....	235
Artikel 36 Algemene wijzigingsregels	237
Artikel 37 Algemene procedureregels	239
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	241
Artikel 38 Overgangsrecht	241
Artikel 39 Slotregel	243

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Westland" van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1783.abp00000013-vast met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of bepaalde figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan het agrarisch bedrijf verwant product

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

1.6 aan-huis-gebonden onderneming

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

1.7 aan- of uitbouw

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

1.8 achtergevel

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

1.9 agrarisch aanverwant bedrijf

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

1.10 agrarisch handels- en exportbedrijf

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

1.11 agrarische sector

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 atelier

bedrijfsmatige werkruimte voor de beoefening van kunstzinnige beroepen.

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsgebouw

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

1.18 bedrijfsmatig aanbieden van recreatievoorzieningen

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

1.19 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.20 bedrijfswoning

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

1.21 bestaande bedrijfswoning

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

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw

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

1.25 bouwen

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

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 boveninsteek

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

1.29 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.



1.30 cultuurhistorische waarde

het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals 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.

1.31 dakkapel

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

1.32 demokwerkerij

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

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



1.34 dienstverlening

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

1.35 dierenasiel/-pension

een inrichting die gericht is op de bewaring van huisdieren.

1.36 doelmatigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)

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

1.37 erf

al dan niet bebouwde gronden die bij het hoofdgebouw horen.

1.38 erfscheiding

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

1.39 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, gelegen aan een verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan en zorgt voor een verbijzondering van de voor en/of zijgevel, zonder de architectuur van het hoofdgebouw wezenlijk aan te tasten.

1.40 gebouw

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

1.41 glastuinbouwbedrijf

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

1.42 glastuinbouwdeskundige

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

1.43 groenvoorzieningen

groenscherm(en) van opgaande beplanting, berm-beplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurend effect hebben.

1.44 hart van de weg

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

1.45 hobbymatig houden van paarden

het houden van paarden op gronden direct aangrenzend aan een (bedrijfs)woning, met een paardenbak van maximaal 400 m², waarbij geen sprake is van belemmering van een efficiënte verkaveling van het glasareaal, binnen maximaal 75 m³ van de privé gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, zonder opslag van voer/hooi e.d. buiten, waarbij geen sprake is van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting en geen belemmeringen vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanwezig zijn, het hekwerk niet hoger is dan 1,20 meter en daarbij goedgekeurd door de welstandscommissie.

1.46 hoofdgebouw

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

1.47 hoofdwatgang

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

1.48 horeca

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

1.49 hotel

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

1.50 hoveniersbedrijf

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

1.51 kampeerboerderij

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

1.52 kantoor

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

1.53 kas

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

1.54 koeltoren

een gesloten ruimte of bouwwerk bestaande uit een waterbak met daarboven een lamellenblok, gemonteerd in een omkasting en voorzien van een ventilator bedoeld om water terug te koelen met de buitenlucht.

1.55 laad- en losruimte

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

1.56 maatschappelijke voorziening

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

1.57 manege

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

1.58 nutsvoorziening

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

1.59 ondergeschikte horeca

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

1.60 ondergronds bouwwerk

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

1.61 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan maximaal één zijde een gesloten wand.

1.62 paardenfokkerij

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

1.63 peil

voor een bouwwerk dat onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan, buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

1.64 primair bedrijfsgebouw

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

1.65 recreatie

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

1.66 recreatiebedrijf

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

1.67 recreatieterrein

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

1.68 recreatiewoning

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

1.69 seksinrichting

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

1.70 staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.71 staat van horeca-activiteiten

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

1.72 straatmeubilair

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

1.73 tuinartikelen

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

1.74 tuincentrum

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

1.75 volkstuin

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

1.76 volwaardigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)

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

1.77 voorgevel

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

1.78 voorgevelrooilijn

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

1.79 vuurwerkverkooppunt

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

1.80 waterbassin

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

1.81 waterbeheerder

het Hoogheemraadschap van Delfland.

1.82 waterberging

een berging voor het bergen en opslaan van water.

1.83 watergang

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

1.84 watersilo

een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water.

1.85 watertank

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

1.86 windturbine

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

1.87 wkk-installatie

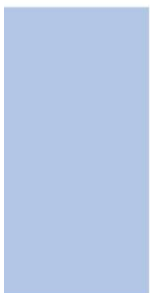
een installatie voor warmtekrachtkoppeling die het mogelijk maakt de bij de opgewekte elektriciteit vrijkomende warmte te benutten.

1.88 woning

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

1.89 woonwagen

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



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de goothoogte

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

2.2 de bouwhoogte

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

2.3 de afstand

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

2.4 de oppervlakte

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

2.5 de inhoud

gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer of de bovenzijde van de vloer van een ondergronds bouwwerk, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van een dak en een dakkapel. De inhoud van een ondergronds bouwwerk met een hoogte van maximaal 1,50 meter wordt niet meegerekend.

2.6 het bebouwingspercentage

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

2.7 de dakhelling

gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de hoogte van een windturbine

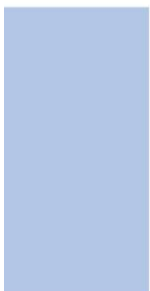
gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 de lengte van een aanlegsteiger

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

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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



2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch - Glastuinbouw" (A-GT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(ak)", een akkerbouwbedrijf;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(bsd)", een baggerspeciedepot zonder bebouwing;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)", een demokwekerij;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)", een hobbykas;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)", een hoofdwatgang;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-kv)", een kleinschalige veehouderij.
- m. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)", een kwekerij annex verhuurbedrijf, orangerie;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)", een paardenrenbaan;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding "(pf)", een paardenfokkerij;
- p. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- q. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

3.2 Bouwregels

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

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)" is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van lichtmasten, toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

3.2.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
kas	8 m	10 m			
bedrijfsgebouw		12 m	12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen		
<i>(niet-zelfstandige) kantoorruimte</i>			1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m ² *		* de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>watertank, (natte) koeltoren en CO₂-tank</i>		15 m			
<i>watersilo</i>		4 m			
<i>windturbine</i>		15 m			
<i>schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie)</i>		20 m			
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		8 m			

- b. de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de goothoogte;
- e. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- f. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot het hoofdgebouw van een woning bedraagt minimaal 12,50 meter;
- g. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 25 meter;
- h. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn, tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- i. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
- j. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, mag maximaal ¼^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd

- worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- m. de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
 - n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;
 - o. voor een glastuinbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.

3.2.2 Uitzonderingen kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1:

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

3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. bij een glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. herbouw van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen
 - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming “Wonen”;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming “Wonen”;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

- d. vergroting van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
 - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- e. vergroting van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van de woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) bedraagt minimaal 12,50 meter.

3.2.4 Uitzonderingen bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b en c:

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

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

- a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
- b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
 - de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

- c. het bouwen van een wkk-installatie en een installatie voor de winning van warmte door een niet glastuinbouwbedrijf, mits:
 - de voorziening is gericht op het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en /of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw met daarboven een kas (meervoudig ruimtegebruik) tot maximaal 20 meter, mits:
 - de bouwhoogte minimaal 12 meter bedraagt;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 meter.
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- e. de goot- en bouwhoogte van een kas tot respectievelijk maximaal 10 meter en maximaal 13,50 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - voor iedere meter dat de kas hoger is dan toegestaan op grond van lid 3.2.1, de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 32.3 is toegestaan;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- f. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.
- h. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1,80 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
- i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

- k. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfscheiding, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- l. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichterbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
 - een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- m. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
 - uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
- n. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw, mits:
 - wordt gebouwd in een kas (die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex);
 - de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd minimaal 25,00 meter breed is;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- o. voor de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw groter dan 10 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- p. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
 - er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
 - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- q. het aanleggen van minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare, mits:
 - dit voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- r. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" tot minimaal 1 meter van de erfscheiding of in de erfscheiding, mits:
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

3.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 lid b en c ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede voor:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven);
- f. centraal verwerken en verpakken van producten;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. het bepaalde onder 3.4.1 onder g is niet van toepassing voor ondergeschikte particuliere verkoop van uitsluitend op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" is het bepaalde onder 3.4.1 onder g niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken tot een bruto vloeroppervlakte van 250 m² voor detailhandel in planten, bloemen en bomen en bijbehorende attributen;
- c. het bepaalde onder 3.4.1 onder i is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds geluidzoneringsplichtig zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:
 - er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
 - er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
 - er sprake is van milieu neutrale visteelt;
 - de visteelt bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet glastuinbouw) bedrijfseconomisch ondergeschikt is, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
 - de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. (niet zelfstandige) kantoorruimte in een bedrijfsgebouw behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.

- e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

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

3.6.1 Verbod op werken en werkzaamheden

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

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

3.6.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden

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

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

3.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.7.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

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

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.2 Vergroten woonvlak

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

- de vergroting zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- het te vergroten woonvlak op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen op het uiteindelijke woonvlak is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.3 Uitplaatsen/verplaatsen (bedrijfs-)woning

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

- de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;
- de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.4 Uitplaatsen niet-glastuinbouw bedrijven

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

- de verplaatsing nodig is vanwege (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de bedrijfskavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- alle bedrijfsbouwwerken op de achter te laten kavel worden gesloopt, binnen twee maanden nadat bedrijfsbouwwerken op de nieuwe kavel gereed zijn gemeld;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- de kavel na bestemmingswijziging een vergelijkbare oppervlakte heeft dan de (vergunde) oppervlakte oude kavel met een bedrijfsbestemming;
- voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf – Agrarisch aanverwant bedrijf";
- de herstructurering of schaalvergroting waar het bedrijfsperceel onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van het bedrijf die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak binnen de dubbelbestemming "Leiding - ..." komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. één bedrijf;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “(b≤2)” bedrijven uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding “(b≤3.1)” bedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het wonen in een bij het bedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de functieaanduiding “(h)”, een theeschenkerij ten dienste van een zorgbakkerij;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding “(op)”, opslagbedrijven uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-a)”, een aannemer uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-bvg)”, een bedrijfsverzamelgebouw waarin meerdere bedrijven mogen worden gevestigd;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-c)”, een constructiebedrijf uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-ck)”, een constructie- en kunststofverwerkingsbedrijf uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-cs)”, een caravanstalling met ondergeschikte werkplaats;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-dha)”, detailhandel in auto's en automaterialen;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-dhk)”, detailhandel in keukens;
- p. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-dhm)”, detailhandel in motorbrandstoffen als onderdeel van het bedrijf;
- q. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-dht)”, detailhandel in tuinartikelen en groothandel in tuinartikelen;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-ds)”, een terrein ten behoeve van delfstoffenwinning;
- s. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-g)”, goederenwegvervoer uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- t. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-gps)”, een garage met plaatwerkerij en spuiterij uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- u. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-sm)”, een smederij/constructiewerkplaats/paardenfokkerij uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- v. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-vvb)”, een vleesverwerkingsbedrijf met daaraan gelieerde detailhandel;
- w. ter plaatse van de functieaanduiding “(sz)”, een speelvoorziening in de vorm van een indoorkinderspeeltuin van maximaal 1.500 m²;
- x. ter plaatse van de functieaanduiding “(vm)”, een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg met daaraan gelieerde detailhandel;
- y. ter plaatse van de functieaanduiding “(w)”, tevens voor wonen in de vorm van een viertal appartementen;
- z. ter plaatse van de bouwaanduiding “(sba-1)”, een rijksmonument;

met dien verstande dat is toegestaan:

- aa. ter plaatse van de functieaanduiding “(cs)”, uitsluitend een caravanstalling met ondergeschikte werkplaats;
- bb. ter plaatse van de functieaanduiding “(ga)”, uitsluitend een garage uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- cc. ter plaatse van de functieaanduiding “(hv)”, uitsluitend een hovenier uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- dd. ter plaatse van de functieaanduiding “(nv)”, uitsluitend een nutsvoorziening;
- ee. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-ahc)”, uitsluitend een agrarisch handels- en exportbedrijf tot en met maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ff. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-an)”, uitsluitend een aannemer uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

- gg. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-bsa)", uitsluitend een op- en overslagbedrijf voor bouw-, sloop en agrarisch afval uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- hh. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-bsk)", uitsluitend een bloemsierkunstbedrijf uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ii. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gos)", uitsluitend een gasontvangstation uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- jj. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gw)", uitsluitend een gaswinlocatie;
- kk. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-mr)", uitsluitend een meet- en regelstation uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ll. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-opw)", uitsluitend een opslagterrein van de wegbeheerder;
- mm. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-tvs)", uitsluitend een trafoverdeelstation;
- nn. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)", uitsluitend een zaadteelt en zaadveredelingsbedrijf;
- oo. ter plaatse van de functieaanduiding "(vml)", uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg en daaraan gelieerde detailhandel;
- pp. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-sw)", uitsluitend een scheepswerf;

4.2 Bouwregels

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)" zijn tevens kassen, bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte) en werken, geen bouwwerk zijnde (waterbassins) toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
<i>(niet-zelfstandige) kantoorruimte</i>			50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en max. 3.000 m ²		
kas	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage**		** exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>hekwerken ter plaatse van de functieaanduidingen "(sb-gos)" en "(sb-mr)"</i>		3 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			
<i>watertank, (natte) koeltoren en CO₂-tank***</i>		15 m			*** uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)"
<i>watersilo****</i>		4 m			**** uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)"
<i>windturbine*****</i>		15 m			***** uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)"
<i>schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie) *****</i>		20 m			***** uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)"

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- e. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;

- f. bij een bedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moeten (vracht-)wagens op eigen terrein kunnen keren;
- g. voor een bedrijf geldt een parkeernorm van 2,8 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

4.2.2 Uitzonderingen bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-3)" bedraagt de oppervlakte aan (niet -zelfstandige) kantoorruimte maximaal 5.000 m²;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-6)" bedraagt de oppervlakte aan (niet -zelfstandige) kantoorruimte maximaal 4.600 m²;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(cs)" en "(sb-cs)", bedraagt de oppervlakte van de werkplaats (voor onderhoud en reparatie) maximaal 5% van het bedrijfsvloeroppervlak;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gw)" bedraagt de bouwhoogte van een boorinstallatie maximaal 55 meter;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gw)" bedraagt de bouwhoogte van een geluidswand langs een bestemmingsgrens maximaal 10 meter;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gw)" bedraagt de bouwhoogte van een geluidswand, niet langs bestemmingsgrens maximaal 45 meter;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-gw)" bedraagt de bouwhoogte van een afblaaspijp langs bestemmingsgrens maximaal 4 meter;
- h. ter plaatse van het figuur "gevellijn" bedraagt de bouwhoogte van een geluidswerende voorziening maximaal 5 meter.

4.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(w)" bedraagt het aantal appartementen maximaal 4;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(w)" bedraagt de oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de appartementen maximaal de bestaande oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor:

- a. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-zez)", groter dan de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte tot maximaal 13 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - 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;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, ter plaatse van de functieaanduiding "(sba-3)", groter dan de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte tot maximaal 12 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - 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;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt;

- de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. het éénmalig vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal 10% (bovenop het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage), mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - 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;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
- dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- e. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
- uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
- f. het aanleggen van minder dan 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, mits:
- dit voldoende is voor het betreffende bedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

4.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 en 4.2.4 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32.

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 met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. showroom;
- f. detailhandel;
- g. horeca;
- h. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- i. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. 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 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. 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;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(w)" is het bepaalde in lid 4.4.1 onder b niet van toepassing;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(sb-dha)", "(sb-dhk)", "(sb-dhm)", "(sb-dht)", "(sb-vvb)", "(vm)" en "(vml)", is het bepaalde in lid 4.4.1 onder e niet van toepassing;
- d. ter plaatse van de functieaanduidingen "(sb-dha)", "(sb-dhk)", "(sb-dhm)", "(sb-dht)", "(sb-vvb)", "(vm)" en "(vml)" is het bepaalde in lid 4.4.1 onder f niet van toepassing;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(h)", is het bepaalde in 4.4.1 onder g, niet van toepassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om een bedrijf toe te laten uit maximaal één categorie hoger dan in lid 4.1 genoemd, 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 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 genoemd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

4.6.1 Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vastdient te staan dat:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle bedrijfsgebouwen en overige gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van een glastuinbouwbedrijf;
- hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- sprake is van een milieu hygiënische verantwoorde situatie;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- indien het nieuwe woonvlak binnen de dubbelbestemming "Leiding - ..." komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf (B-AAB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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;
- c. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de agrarische sector uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. het wonen in een bij het agrarisch aanverwant bedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-aab-g)”, een bedrijf gespecialiseerd in goederen wegvervoer uit maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat is toegestaan:

- g. ter plaatse van de functieaanduiding “(b≤2)”, uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de agrarische sector uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.2 Bouwregels

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding “(sb-z)” is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

5.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
<i>(niet-zelfstandige) kantoorruimte</i>			50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en max. 3.000 m ²		
kas	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage**		** exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-) mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- e. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
- f. bij een bedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moeten (vracht-)wagens op eigen terrein kunnen keren;
- g. voor een bedrijf geldt een parkeernorm van 2,8 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

5.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 voor:

- a. het éénmalig vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal 10% (bovenop het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage), mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - 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;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - 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:
 - dit voldoende is voor het betreffende bedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

5.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 en 5.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

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 met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. showroom;
- f. detailhandel;
- g. horeca;
- h. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- i. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. 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

- a. 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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1:

- a. om een bedrijf toe te laten uit maximaal één categorie hoger dan in lid 5.1 genoemd, 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 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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

5.6.1 Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

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

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle bedrijfsgebouwen en overige gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van een glastuinbouwbedrijf;
- hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- sprake is van een milieu hygiënische verantwoorde situatie;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- indien het nieuwe woonvlak binnen de dubbelbestemming “Leiding - ...” komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming “Bedrijf” met de functieaanduidingen “(sb-gos)” of “(sb-mr)”, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Artikel 6 Cultuur en Ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de (bedrijfs-) percelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het wonen in een (bij het bedrijf behorende) bestaande (bedrijfs-)woning met bijbehorende bouwwerken;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding “(sba-1)”, een rijksmonument;

met dien verstande dat is toegestaan:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding “(mu)”, uitsluitend een museum met daaraan ondergeschikte horeca en detailhandel.

6.2 Bouwregels

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

- a. (bedrijfs-)gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande (bedrijfs-)woningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

6.2.1 (Bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Voor het bouwen van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. de maatvoering van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
(bedrijfs-)gebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige (bedrijfs-)bouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

6.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor:

- a. de afstand van een (bedrijfs-)gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

6.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 en 6.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. detailhandel;
- e. horeca.

6.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. ter plaatse van de functieaanduiding “(mu)” is het bepaalde in lid 6.4.1 onder d. niet van toepassing voor ondergeschikte detailhandel;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding “(mu)” is het bepaalde in lid 6.4.1 onder e. niet van toepassing voor ondergeschikte horeca.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één detailhandelsbedrijf;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het wonen in een bij het detailhandelsbedrijf behorende bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

alsmede dat:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-wp)", uitsluitend een vuurwerkverkooppunt met opslag van consumentenvuurwerk;

met dien verstande dat is toegestaan:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(tc)", uitsluitend een tuincentrum;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-mz)", uitsluitend een meubelzaak.

7.2 Bouwregels

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

7.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

7.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor:

- a. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

7.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 en 7.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. verkoop van gevaarlijke stoffen met uitzondering van consumentenvuurwerk ter plaatse van de functieaanduiding "(sdh-wp)".

7.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Ter plaatse van de functieaanduiding "(tc)" is het bepaalde in lid 7.4.1 onder e. niet van toepassing voor ondergeschikte horeca, waarbij het bruto vloeroppervlak ten behoeve van deze ondergeschikte horeca maximaal 5% van het bebouwde oppervlak mag bedragen.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een Japanse watertuin, gespecialiseerd in de kweek en verkoop van Japanse gewassen en Japanse vissen en verkoop van Japanse tuinartikelen;
- b. een hovenier;
- c. horeca, waarvan maximaal 771 m² van het bestemmingsvlak voor horeca-activiteiten tot en met categorie 1 en zalenverhuur als genoemd in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, waarvan 656 m² aan terrassen en 115 m² aan ondersteunende voorzieningen (zoals een keuken, bar, koel- en opslagruimte) mag worden gebruikt;
- d. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het wonen in een bij het bedrijf behorende bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken.

8.2 Bouwregels

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

- a. (bedrijfs-)gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande (bedrijfs-)woningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

8.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte*	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage**		* een bebouwingsaccent van 11 m, met een oppervlakte van 300 m ² ** exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;

- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

8.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor:

- a. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

8.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 en 8.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. verkoop van gevaarlijke stoffen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets-, voet- en toegangspaden;
- c. bruggen en duikers;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

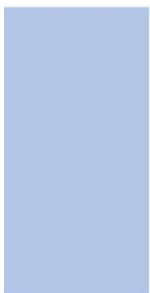
- a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
speelvoorzieningen		3 m			
overige bedrijfsbouwwerken, geen gebouw zijnde		3 m			

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor het aanleggen van parkeerplaatsen, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen, mits:

- er een tekort is aan parkeerplaatsen;
- dit niet ten koste gaat van de kwaliteit en de beleving van de groenvoorziening;
- dit niet op ecologische, landschappelijke of verkeerskundige bezwaren stuit;
- goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.



Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één horecabedrijf;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(h≤2)", horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. het wonen in een bij het horecabedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

met dien verstande dat is toegestaan:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sh-ho)", uitsluitend een hotel met bijbehorende voorzieningen waaronder een restaurant en vergaderruimten.

10.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sh-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

10.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;

- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

10.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor:

- a. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

10.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 en 10.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het wonen in een bij het kantoor behorende bestaande bedrijfswoning.

11.2 Bouwregels

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

- a. (bedrijfs-)gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande (bedrijfs-)woningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

11.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige bedrijfsbouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-) mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

11.2.2 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken voor bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 voor:

- a. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

11.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 en 11.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. detailhandel;
- e. horeca.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociaal-maatschappelijke voorzieningen, educatieve doeleinden, het openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, het verenigingsleven, de godsdienstuitoefening, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen niet-commerciële instellingen;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de (bedrijfs-) percelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het wonen in een bij het sociaal-maatschappelijke voorziening behorende bestaande (bedrijfs-)woning;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(bp)", een begraafplaats;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(brk)", een brandweerkazerne;
- g. ter plaatse van de aanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;

met dien verstande dat is toegestaan:

- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(ds)", uitsluitend een dierenasiel/-pension;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(mz)", uitsluitend een defensieterrein met zendmasten;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(re)", uitsluitend een kerkgebouw of kapel;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(zbo)", uitsluitend een zorgboerderij en/of zorgkwekerij gerelateerd aan de agrarische- of glastuinbouwsector.

12.2 Bouwregels

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

- a. (bedrijfs-)gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bestaande (bedrijfs-)woningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

12.2.1 (Bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Voor het bouwen van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. de maatvoering van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
(bedrijfs-)gebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige (bedrijfs-)bouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

12.2.2 Uitzonderingen (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 12.2.1 gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(mz)" bedraagt de bouwhoogte van een zendmast maximaal 60 meter.

12.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken voor (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 voor:

- a. de afstand van een (bedrijfs-)gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
- dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

12.3.2 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 en 12.2.3 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

12.4 Specifieke gebruiksregels

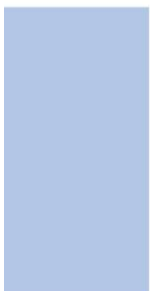
12.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. horeca;
- f. detailhandel.

12.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik Kopie

- a. ter plaatse van de functieaanduidingen “(bp)”, “(re)” en “(zbo)” is het bepaalde in lid 12.4.1 onder e niet van toepassing voor ondergeschikte horeca, waarbij het bruto vloeroppervlak maximaal 5% van het bebouwde oppervlak mag bedragen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding “(ds)” is het bepaalde in lid 12.4.1 onder f niet van toepassing voor de ter plaatse opgevangen dieren en toebehoren, waarbij het bruto vloeroppervlak voor detailhandel in toebehoren maximaal 5% van het bebouwde oppervlak mag bedragen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding “(zbo)” is het bepaalde in lid 12.4.1 onder f niet van toepassing voor producten die ter plaatse worden geproduceerd, waarbij het bruto vloeroppervlak voor detailhandel in toebehoren maximaal 10% van het bestemmingsvlak mag bedragen



Artikel 13 Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige (daaraan eigen) natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap;
- d. beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- e. onverharde wegen ten behoeve van het landbouwerkeer;
- f. voet- en fietspaden;
- g. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. een uitkijktoren;

alsmede voor:

- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sn-bc)", een bezoekerscentrum;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding "(p)", een parkeerterrein;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding "(wb)", een waterberging.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding "(sn-bc)";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

13.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
gebouw					
ter plaatse van de functieaanduiding "(sn-bc)"		4 m	400 m ²		
bouwwerken, geen gebouw zijnde					
eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen (zoals wegwijzers en zitbanken)		2 m			
erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m			
erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m			
een (vlaggen-)mast		8 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		3 m			

- b. de afstand van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 van de planregels voor:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de brandpreventie of brandbestrijding tot maximaal 35 meter, mits:
 - o geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met, in de tot "Natuur" bestemde gronden, uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden en buitenmaneges;
- e. het beproeven van voertuigen, zoals de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen en het racen of crossen met motorrijtuigen en (brom)fietsen;
- f. militaire oefeningen;
- g. het winnen van bosstrooisel of mos;
- h. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van doeleinden als omschreven in 13.1 lid a. tot en met j.;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4 voor:

- a. het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden;
- b. het houden van militaire oefeningen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.

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

13.6.1 Verbod op werken en werkzaamheden

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

- a. het aanleggen, verharderen 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, afgraven, ophogen, egaliseren of 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.

13.6.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden

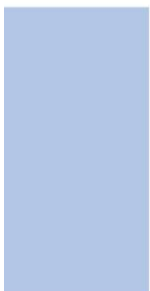
Het verbod als bedoeld in lid 13.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- d. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- 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.

13.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.6.1 zijn alleen toelaatbaar, 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 13.1 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.



Artikel 14 Recreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de recreatieve percelen en groen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de functieaanduiding (spt), een natuurspeeltuin met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sr-sb)", een skatebaan met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

14.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

14.2.1 (Bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Voor het bouwen van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. de maatvoering van (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
(bedrijfs-)gebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige (bedrijfs-)bouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.



14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken voor (bedrijfs-)gebouwen en overige (bedrijfs-)bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 voor:

- a. de afstand van een (bedrijfs-)gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. (recreatief) nachtverblijf;
- b. horeca;
- c. detailhandel.

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" (R-VR) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve voorzieningen door een recreatiebedrijf;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het wonen in een bij het recreatiebedrijf behorende bestaande (bedrijfs-)woning;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(sr-st)", een recreatiebedrijf gespecialiseerd in georganiseerde toertochten met een solex;

met dien verstande dat is toegestaan:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(jh)", uitsluitend een jachthaven met bijbehorende kantine, botenhellingen en aanlegsteigers;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(kt)", uitsluitend een kampeerterrein;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(kp)", uitsluitend een kampeerboerderij met bed & breakfast;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(rw)", uitsluitend recreatiewoningen en stacaravans;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sr-bc)", uitsluitend een beautycentrum.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen ten behoeve van ondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van ondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. de maatvoering van gebouwen ten behoeve van ondersteunende voorzieningen en overige bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
gebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief bedrijfswoning
overige bouwwerken					
<i>erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m			
<i>erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;

- c. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

15.2.2 Jachthaven

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 ter plaatse van de functieaanduiding "(jh)":

- a. de maatvoering van bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale lengte	specifieke regeling
gebouw		3,50 m	750 m ² *		* exclusief bedrijfswoning
overige bouwwerken					
<i>aanlegsteiger</i>				20 m	

- b. de onderlinge afstand van gebouwen bedraagt minimaal 4 meter, tenzij gebouwen aaneengebouwd worden;
- c. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 2 meter, mits in de bestemmingsgrens wordt gebouwd.

15.2.3 Recreatiewoning en stacaravan

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 ter plaatse van de functieaanduiding "(rw)":

- a. de maatvoering van bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale lengte	specifieke regeling
gebouw		4 m	200 m ² *		* exclusief recreatiewoning/stacaravan
recreatiewoning/stacaravan		4 m	55 m ²		

- b. het aantal recreatiewoningen en stacaravans bedraagt niet meer dan op de planverbeelding aangegeven;
- c. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen of stacaravans bedraagt minimaal 5 meter.

15.2.4 Kampeerterrein

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 ter plaatse van de functieaanduiding "(kt)":

- a. de maatvoering van bouwwerken bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale lengte	specifieke regeling
gebouw <i>(zoals schuilhut, schuur, kampwachted.)</i>	3,50 m		250 m ²		
trekkershut	3,50 m		15 m ²		

- b. het aantal trekkershutten per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 2.

15.2.5 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

15.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijken voor gebouwen ten behoeve van ondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.1 voor:

- a. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

15.3.2 Afwijken voor recreatiewoning en stacaravan

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 van de planregels voor:

- a. de onderlinge afstand tussen 2 recreatiewoningen en stacaravans, mits:
 - dit niet op bezwaren uit het oogpunt van brandveiligheid stuit;
 - dit blijkt uit een positief advies van de brandweer.

15.3.3 Afwijken voor bestaande bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.5 en 15.2.6 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding “(sr-st)” voor het vergroten van het hoofdgebouw van een bedrijfswoning en/of het bouwen van een aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw ten behoeve van een bed & breakfast accommodatie, mits:
 - de inhoud van de bedrijfswoning en bed & breakfast accommodatie maximaal 1.000 m³ bedraagt;
 - de inhoud van de bed & breakfast accommodatie maximaal 400 m³ bedraagt;
 - dit onlosmakelijk is verbonden met het recreatieve bedrijf;
 - er voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. permanente bewoning van de recreatiewoningen;
- e. (recreatief) nachtverblijf;
- f. detailhandel;
- g. horeca.



15.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. ter plaatse van de functieaanduidingen “(kt)”, “(rw)” en “(kp)” is het bepaalde in lid 15.4.1 onder e. niet van toepassing;
- b. ter plaatse van de functieaanduidingen “(sr-bc)” en “(sr-st)” is het bepaalde in lid 15.4.1 onder f. niet van toepassing op ondergeschikte detailhandel dat deel uitmaakt van het recreatieve bedrijf;
- c. ter plaatse van de functieaanduidingen “(jh)”, “(sr-bc)” en “(sr-st)” is het bepaalde in lid 15.4.1 onder g. niet van toepassing op ondergeschikte horeca dat deel uitmaakt van het recreatieve bedrijf.

Artikel 16 Recreatie - Volkstuinen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Volkstuinen" (R-VT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- één volkstuinencomplex;
- bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van het volkstuinencomplex en groen;
- (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

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

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

16.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
gebouw					
ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en beheer - geen woning zijnde -	4 m	4 m	250 m ²		
tuinhuis*	3 m		20 m ²		* één tuinhuis per volkstuin
hobbykas**	3 m		30 m ²		** één hobbykas per volkstuin
bouwwerken, geen gebouw zijnde					
erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m			
erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m			
een (vlaggen-)mast		8 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		3 m			

- de afstand van een gebouw (ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en beheer) tot de perceelgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- indien de bestaande vergunde afstand van een gebouw (ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en beheer) tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
- de onderlinge afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 5 meter.



16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde Kopie


Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 van de planregels voor:

- a. de afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. de onderlinge afstand tussen gebouwen minder dan 5 meter, mits:
 - dit niet op bezwaren uit het oogpunt van brandveiligheid stuit;
 - dit blijkt uit een positief advies van de brandweer.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van gebouwen;
 - b. (recreatief) nachtverblijf;
 - c. detailhandel;
 - d. horeca;
 - e. het plaatsen van onderkomens en of kampeermiddelen;
 - f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- 

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Sport" (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. het houden van evenementen;
- c. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de (bedrijfs-)percelen, groen, sportvelden, lichtmasten, ballenvangers, tribunes en voorzieningen van algemeen nut;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. het wonen in een bij een sportvereniging behorende bestaande woning;

met dien verstande dat is toegestaan:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(ma)", uitsluitend een manege met kleedkamers, kantine, (overdekte) paardenbakken, stapmolens e.d.;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(ijs)", uitsluitend een ijsbaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(ss-pdv)", uitsluitend een postduivenvereniging.

17.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen,
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. woningen (herbouw) met de daarbij behorende bouwwerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding "(ss-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

17.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
gebouw	de op de planverbeelding aangegeven goothoogte	de op de planverbeelding aangegeven bouwhoogte	het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage*		* exclusief woning
bouwwerken, geen gebouw zijnde					
<i>erfafscheiding</i>		3 m			
<i>een (vlaggen-)mast</i>		8 m			
<i>een lichtmast**</i>		20 m			** met uitzondering van de functieaanduidingen "(ss-pdv)" en "(ma)"
<i>een tribune***</i>		5 m			*** met uitzondering van de functieaanduidingen "(ijs)" en "(ss-pdv)"
<i>een scorebord****</i>		6 m			**** met uitzondering van de functieaanduiding "(ss-pdv)"
<i>een ballenvanger</i>		10 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		3 m			

- b. indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven op de planverbeelding is er geen gebouw toegestaan;
- c. de afstand van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- d. indien de bestaande vergunde afstand van een gebouw (ten behoeve van centrale voorzieningen, onderhoud en beheer) tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder c., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot.

17.2.2 Uitzonderingen gebouwen en overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1 gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(ma)", zijn lichtmasten niet toegestaan, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor lichtmasten die op de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met vergunning zijn gebouwd, dan mag maximaal tot en met de bestaande hoogte worden teruggebouwd.

17.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de herbouw en het vergroten van een bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken voor gebouwen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel lid 17.2.1 van de planregels voor:

- a. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens, mits:
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. de bouwhoogte van lichtmasten tot maximaal 12 meter, mits:
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

17.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3 en 17.2.4 ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32.

17.4 Specifieke gebruiksregels

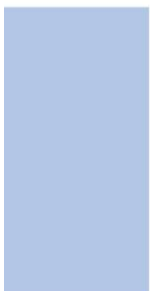
17.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken (inclusief de woning) met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning;
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden die verband houden met de sportbeoefening.

17.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in lid 17.4.1 onder e. is niet van toepassing op ondergeschikte horeca dat deel uitmaakt van de sportvereniging.



Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. kruisingen en bruggen ter overbrugging van water;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en duikers;

alsmede voor:

- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sv-agt)", een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf met bijbehorende voorzieningen als bedoeld in artikel 3.1 onder a. t/m f.

18.2 Bouwregels

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sv-agt)", bedrijfsbouwwerken en de uitvoering van werken als bedoeld in Artikel 3.2, waarbij de bouwregels als bedoeld in Artikel 3 van toepassing zijn;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

18.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bouwwerken, geen gebouw zijnde					
<i>lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering</i>		7 m			
<i>kunstwerken</i>		10 m			
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		5 m			



18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 van de planregels voor:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits:
 - ten behoeve van de realisering van geluidwerende voorzieningen;
 - ten behoeve van de realisering van bruggen;
 - dit niet op verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren stuit.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;

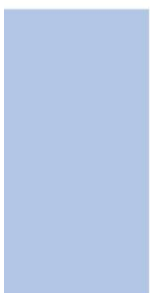
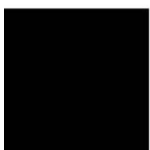
en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

19.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

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



Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding "(dh)", detailhandel;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(bb)", bed & breakfast
- g. ter plaatse van de aanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- h. ter plaatse van de aanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

20.2 Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(sw-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

20.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding “aantal woningen” een ander maximum aantal woningen is aangegeven;
- de maatvoering van woningen bedraagt:

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

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

- j. de breedte van een aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 2/3^e van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- k. lid i is niet van toepassing ter plaatse van de functieaanduiding "(e)".

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

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

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken voor woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 voor:

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

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

20.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 voor:

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

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 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.

20.4.2 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.

20.4.3 Uitzonderingen strijdig gebruik

Ter plaatse van de functieaanduiding "(dh)" is het bepaalde in lid 20.4.2 onder d. niet van toepassing.

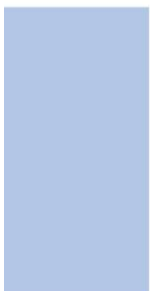
20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

20.5.1 Aantal woningen per bestemmingsvlak

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

- het bestemmingsvlak zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt;
- alle op de voormalige kavel bestaande bouwwerken zijn gesloopt;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan.
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.



Artikel 21 Wonen - Dijkwoning

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Dijkwoning" (W-DW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

21.2 Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(e)" is geen hoofdgebouw en/of overkapping toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "(sw-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

21.2.1 Dijkwoningen

Voor het bouwen van dijkwoningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- per bestemmingsvlak is één dijkwoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding "aantal woningen" een ander maximum aantal dijkwoningen is aangegeven;
- de maatvoering van dijkwoningen bedraagt:

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

- c. indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de bestemming (m.u.v. voormalige bedrijfsgebouwen en -bouwwerken) meer bedragen dan de maten als genoemd onder b., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens aan de achterzijde bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens aan de zijkant bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van aaneengebouwde dijkwoningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
- h. de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- i. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient gelijk met of achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
- j. de breedte van een aan-, uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 2/3^e van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- k. lid i is niet van toepassing ter plaatse van de functieaanduiding "(e)".

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij dijkwoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

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

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken voor woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 voor:

- a. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
 - o de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
 - o de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - o dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

21.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde bij dijkwoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 voor:

- a. de afstand van een windturbine dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde, mits uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot een aan een woning of ander geluidsgevoelige bestemming niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 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.

21.4.2 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 22 Wonen - Voormalige Boerderij

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen – Voormalige Boerderij" (W-VB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een voormalig boerderijpand;
- b. het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderij panden;
- c. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van het voormalig boerderijpand en groen;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van glastuinbouwbedrijven en voet- en fietspaden;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(h)", horeca ten behoeve en ten tijde van feesten en partijen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(atl)", een atelier;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(b)", bedrijfsmatige opslag uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(op)", opslag van antieke motorvoertuigen;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- k. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

22.2 Bouwregels

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 functieaanduiding "(sw-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

22.2.1 Voormalige boerderijen

Voor het bouwen van voormalige boerderijen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- per bestemmingsvlak is één dijkwoning toegestaan, tenzij ter plaatse van de aanduiding “aantal woningen” een ander maximum aantal dijkwoningen is aangegeven;
- de maatvoering van dijkwoningen bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
woning				1,5x de oppervlakte van het bestemmingsvlak met een max. van 1.000 m ^{3*}	* de inhoud van bestaande bijgebouwen telt niet mee
- hoofdgebouw	7 m	10 m			
- 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 voor een woning
<i>aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw</i>	3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max. van 4 m	3 m, of **2/3 ^e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw met een max. van 5 m			de breedte, gemeten vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 2/3 ^e van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw
<i>vrijstaand bijgebouw</i>	3 m	5 m			
<i>erker</i>		3 m, of 0,30 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een max van 4 m	max. 2/3 ^e van de breedte van het hoofdgebouw en 1,50 m 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 voor een woning

- 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;
- de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- 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;
- de afstand van het hoofdgebouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- de afstand van het hoofdgebouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
- de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- een vrijstaand bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij dijkwoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

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

- b. de afstand van een overkapping tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- c. een (vrijstaande) overkapping dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken voor voormalige boerderijen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor:

- a. de maatvoering van het hoofdgebouw, mits:
- o dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 - o dit niet op cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. de maatvoering van een vrijstaand bijgebouw tot maximaal de bestaande maatvoering, mits:
- o het vrijstaand bijgebouw een cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde heeft, dit ter beoordeling van de monumentencommissie;
 - o dit niet op milieu hygiënische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw, mits:
- o het bestaande vrijstaand bijgebouw groter is dan 100 m²;
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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;
 - o dit niet op milieu hygiënische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de afstand van het hoofdgebouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" mits:
- o de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
 - o de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - o dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - o dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

- e. de afstand van het hoofdgebouw dichterbij de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", mits op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen, waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 meter van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, mits op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kas of ander bedrijfsonderdeel binnen een afstand van 12,50 meter van het te herbouwen hoofdgebouw wordt gebouwd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot maximaal 12,50 meter van een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits uit onderzoek voldoende is gebleken dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan het hoofdgebouw, aan- of uitbouw niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt.
- h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw dichterbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren, mits:
 - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een woning onmogelijk zou zijn;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 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.

22.4.2 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;
- f. bedrijfsmatige activiteiten;
- g. kantoren.

22.4.3 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(at)" is het bepaalde in lid 22.4.2 onder d. niet van toepassing voor detailhandel in kunstnijverheidsproducten, die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(h)" is het bepaalde in lid 22.4.2 onder e. niet van toepassing voor het houden van feesten en partijen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "(op)" is het bepaalde in lid 22.4.2 onder f. niet van toepassing voor bedrijfsmatige opslag.

Artikel 23 Wonen - Woonwagenstandplaats

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaats" (W-WP) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in een woonwagen;
- bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de woonwagen, groen en voorzieningen van algemeen nut;
- (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voet- en fietspaden;

alsmede voor:

- ter plaatse van de functieaanduiding "(sw-b)", een bedrijfsterrein/opslagterrein ten behoeve van de handel in auto's, auto-onderdelen en/of accessoires.

23.2 Bouwregels

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

- woonwagens met de bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ter plaatse van de functieaanduiding "(sw-b)" bedrijfsgebouwen.

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

23.2.1 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- per bestemmingsvlak is maximaal het ter plaatse van de aanduiding "aantal woningen" aangegeven aantal woonwagens toegestaan;
- de maatvoering van woonwagens bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
woning					
- hoofdgebouw	4 m	4 m			
- bijgebouw <i>(ten behoeve van sanitaire voorzieningen en/of huishoudelijke bergruimte)</i>	3 m	3 m, of 4 m, mits niet meer dan 2/3 ^e van de bouwhoogte van het hoofdgebouw	25 m ²		

- indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de bestemming meer bedraagt dan de maten als genoemd onder b., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;
- de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt minimaal 5 meter.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
erfafscheiding		1,50 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		3 m			

23.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. de maatvoering van bedrijfsgebouwen bedraagt:

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
bedrijfsgebouw		4,50 m	230 m ²		

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken voor woonwagens

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 voor:

- a. de onderlinge afstand tussen twee woonwagens, mits:
- dit niet op bezwaren uit het oogpunt van brandveiligheid stuit;
 - dit blijkt uit een positief advies van de brandweer.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 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 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" (L-G) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding en de bijbehorende belemmeringstrook.

24.2 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 - Gas";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

24.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken voor de onderliggende bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 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, worden gebouwd, mits:


- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding - Gas" 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 ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen en rooien van diep-wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- 
- e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

24.4.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 24.4.1 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 het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding

25.1 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.

25.2 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:

25.2.1 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.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken voor de onderliggende bestemming

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


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

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

25.4.1 Verbod

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

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

- 
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 - g. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

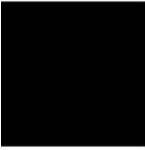
25.4.2 Uitzonderingen verbod

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

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

25.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1 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 26 Leiding - Olie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Olie" (L-O) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een olieleiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

26.2 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 – Olie";

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

26.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijken voor de onderliggende bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 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, worden gebouwd, mits:


- a. de veiligheid met betrekking tot de olieleiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding – Olie" 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 ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen en rooien van diep-wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;

- 
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

26.4.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 26.4.1 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 het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Leiding – Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Riool” (L-R) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolpersleiding en de bijbehorende belemmeringstrook.

27.2 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 – Riool”;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

27.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijken voor de onderliggende bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 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, worden gebouwd, mits:


- a. de veiligheid met betrekking tot de rioolpersleiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

27.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Leiding – Riool” 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 ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen en rooien van diep-wortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;

- 
- e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

27.4.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 27.4.1 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 het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

27.4.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 28 Waarde – Archeologie

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Bouwregels

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

- indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming “Waarde – Archeologie”;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

28.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

- a. voor de verlening van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

28.2.2 Uitzonderingen onderliggende bestemming

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor:

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

28.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 28.2.1 onder a. genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

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

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

28.3.1 Verbod

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

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" grondwerken dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- b. grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- c. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

28.3.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 28.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- e. welke betrekking hebben op:
 - kassen;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

28.3.3 Voorwaarden

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

Artikel 29 Waarde – Natuur

29.1 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.

29.2 Bouwregels

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

- indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de natuurlijke waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming “Waarde – Natuur”;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

29.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, worden gebouwd, mits:

- a. de natuurlijke waarde van de gronden daarmee niet wordt aangetast.

29.2.2 Voorwaarden

Alvorens omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de natuur deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

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

29.3.1 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, verharderen 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.

29.3.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 29.3.1 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.

29.3.3 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 bedoeld 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 29.1 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 30 Waterstaat – Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

30.2 Bouwregels

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

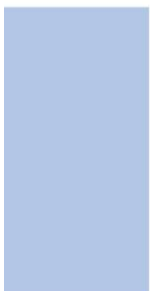
- indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming “Waarde – Waterkering”;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

30.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, worden gebouwd, mits:

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



3 ALGEMENE REGELS

Artikel 31 Anti-dubbelregel

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 32 Algemene bouwregels

32.1 Algemene regels voor (bedrijfs-)woningen

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

32.1.1 (Bedrijfs-)woningen

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

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

- b. indien de bestaande vergunde maten ten dienste van de bestemming (m.u.v. voormalige bedrijfsgebouwen- en bouwwerken) meer bedragen dan de maten als genoemd onder a., dan mag maximaal tot en met de bestaande maten worden teruggebouwd;

- c. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;
- d. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;
- e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4x de as-hoogte;
- g. de afstand van een aan-, uitbouw en bijgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- h. een aan-, uitbouw en bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
- i. een vrijstaand bijgebouw dient in zijn geheel maximaal 15 meter van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

32.1.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij woningen

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

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

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

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

32.2.1 Afwijken voor (bedrijfs-)woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.1.1 van de planregels voor:

- a. de goothoogte van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 7 meter, mits:
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- b. de goothoogte van het vrijstaand hoofdgebouw tot maximaal 10 meter, mits:
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

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

32.2.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.1.2 van de planregels voor:

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

32.3 Algemene regels voor afstanden

32.3.1 Afstanden tot wegen

Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald moet voor bouwwerken ten behoeve van de bestemmingen de navolgende afstanden tot aan het hart van de weg, van wegen zoals opgenomen in Bijlage 4 ,in acht worden genomen:

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

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

32.3.2 Afstanden tot (hoofd-)watergangen

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

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

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

32.3.3 Afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

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

32.4 Afwijken van de algemene regels voor afstanden

32.4.1 Afwijken van afstanden tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.3.1 ten behoeve van:

- a. het bouwen van het hoofdgebouw van een woning dichterbij het hart van de weg mits:
- de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat de bouw van het hoofdgebouw onmogelijk zou zijn;
 - de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van de terzieslegging van het bestemmingsplan, niet wordt verkleind;
 - dit past binnen de stedenbouwkundige structuur;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

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

32.4.2 Afwijken van afstanden tot (hoofd-)watergangen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.3.2 ten behoeve van:

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

32.4.3 Afwijken van afstandsmaten tot kruisingen en aansluitingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.3.3 ten behoeve van situaties waarin een afwijkende situering uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur verdient en de verkeersveiligheid voldoende is gewaarborgd, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

32.5 Algemene regels voor ondergronds bouwen

32.5.1 Ondergrondse werken

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

32.5.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

32.6 Afwijken van de algemene regels voor ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.5.2 onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

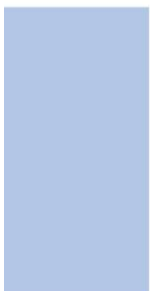
32.7 Nadere eisen

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

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

32.8 Ondergeschikte bouwdelen

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



Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Verbod op gebruik van gronden

33.1.1 Strijdig gebruik

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

- als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
- als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
- als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
- als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- voor privé gebruik van gronden met de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”, met uitzondering van het niet strijdige privé gebruik als omschreven in artikel 3, lid 3.4.1, onder a;
- voor opslag ten behoeve van privé doeleinden anders dan op gronden met de bestemming “Wonen(-...)”;
- het niet-hobbymatig houden van paarden.

33.1.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het verbod op gebruik van gronden geldt niet voor:

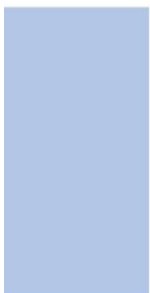
- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 33.1.1, die verenigbaar zijn met het doel, waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. leidingen en voorzieningen ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven;
- d. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen, waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

33.2 Verbod op gebruik van bouwwerken

33.2.1 Strijdig gebruik

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

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



Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Gebiedsaanduiding “Geluidzone – Industrie”

34.1.1 Bouwregels

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

34.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 34.1.1, 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.

34.2 Gebiedsaanduiding “Geluidzone – Weg”

34.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “Geluidzone – Weg” mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet geluidshinder, worden gebouwd.

34.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.1, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

34.3 Gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – Molenbiotoop”

34.3.1 Bouwregels

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

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



34.3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.3.1 voor:

- a. het oprichten van nieuwe bebouwing en/of beplanting, mits:
 - er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt;
 - zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.
- b. een grotere hoogte van een bouwwerk en/of beplanting dan ingevolge de lijn als bedoeld in lid 34.3.1 is toegestaan, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits:
 - het zicht en/of vrije windvang niet verder wordt beperkt;
 - alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders advies inwinnen bij het bureau Cultuur van de provincie Zuid-Holland.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

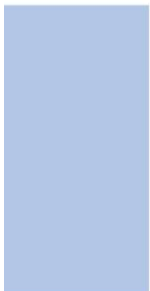
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met maximaal 10 %.

35.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

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

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes, mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen maximaal 2 meter mogen bedragen;
- c. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- d. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 meter;
- e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool overstort kelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

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



Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 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.

36.2 Wijzigen naar “Agrarisch - Glastuinbouw”

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

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

36.3 Wijzigen naar “Groen” of “Natuur”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming “Groen” of “Natuur”, met als doel het aanleggen van een groenbuffer en/of een gebied met landschappelijke waarde, mits:

- daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder(s);
- de locatie en inrichting van de groenbuffer en/of het gebied met landschappelijke waarde de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijn overige wet- en regelgeving.

36.4 Wijzigen naar “Verkeer”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming “Verkeer”, met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:

- de weg deel zal uitmaken van de permanente infrastructuur;
- de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel de instemming hebben van de verkeerskundige en de glastuinbouwdeskundige;
- wat betreft de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige en de groendeskundige;

- voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijn overige wet- en regelgeving.

36.5 Wijzigen naar “Water”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming “Water” en, indien daartoe aanleiding bestaat, de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering”, met als doel een (hoofd-)watergang, berging en/of waterkering aan te leggen, verleggen en/of vergroten, mits:

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

36.6 Wijzigen naar “Leiding - Gas”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de opgenomen bestemming met de dubbelbestemming “Leiding - Gas”, met als doel het aanleggen en/of verleggen van een gasleiding, mits:

- de leiding deel uit zal maken van een permanente infrastructuur;
- de inpassing en uitvoering van de leiding met bijbehorende zone(s) de instemming hebben van de glastuinbouwdeskundige;
- wat betreft de inpassing en uitvoering leiding met bijbehorende zone(s) advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder(s), stedenbouwkundige en de groendeskundige;
- voldaan wordt aan alle, aan deze wijziging gelieerde, van toepassing zijnde overige wet- en regelgeving.

Artikel 37 Algemene procedureregels

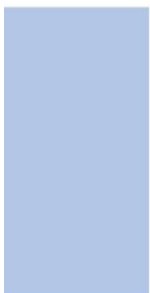
37.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

37.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen zijn de navolgende procedureregels van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren, in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.



4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

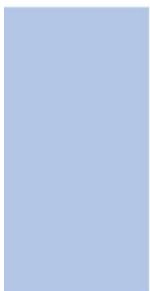
- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. 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.

38.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a. 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.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

38.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en bouwwerken gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van het overgangsrecht bij omgevingsvergunning afwijken.



Artikel 39 Slotregel

39.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt in zijn geheel of gedeeltelijk de volgende ruimtelijke plannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

Bestemmingsplannen:

- “Landelijk gebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **De Lier** op 20 april 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 1994;
 - “Landelijk gebied 1e herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **De Lier** op 23 mei 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 20 juni 1995;
 - “Landelijk gebied 2e wijziging”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **De Lier** op 6 februari 1996;
 - “Landelijk gebied 3e wijziging”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **De Lier** op 10 december 1996;
 - “Landelijk gebied 4e wijziging”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **De Lier** op 26 augustus 1997;
- “Landelijk gebied Maasland”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Maasland** op 21 juni 1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 1 november 1972;
 - “Landelijk gebied 2e herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Maasland** op 4 november 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1977;
 - “Landelijk gebied Maasland – uitwerkingsplan Kralingerpolder”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Maasland** op 28 januari 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 15 april 2003;
- “Oude Campspolder”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Maasland** op 4 november 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1977;
 - “Oude Campspolder 4e herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Maasland** op 8 september 1989 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 30 januari 1990;
- “Buitengebied Noord”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Schipluiden** op 23 maart 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 31 oktober 2000;
- “Landelijk gebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 17 januari 1978 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 24 april 1979;
- “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 24 oktober 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 juni 1996;
 - “Buitengebied 1e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 16 april 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 november 2002;
 - “Buitengebied 3e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 16 december 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 2 april 2009;
- “Gaswinningslocatie”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 16 april 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 24 juli 2002;
- “Staelduinen”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 5 september 1972 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 29 augustus 1973;
 - “Staelduinen na 1^{ste} herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **’s-Gravensande** op 3 december 1974 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 20 augustus 1975;

- “Het Oude Land 1985 1ste herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **'s-Gravenzande** op 9 december 1997 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 7 april 1998;
- “Parapluperherziening prostitutie”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **'s-Gravenzande** op 10 april 2001 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 juni 2001;
- “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Monster** op 25 maart 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 16 december 1986;
 - “Buitengebied”, 1e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Monster** op 28 oktober 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juni 1987;
 - “Buitengebied”, de 2e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Monster** op 25 april 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 5 december 1995;
 - “Buitengebied” 3e herziening (Monster), zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 26 september 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 april 2005;
 - “Buitengebied” 4e herziening (Monster), zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 25 april 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 9 augustus 2006;
- “Woonwagencentrum”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Monster** op 29 juni 1982 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 20 september 1993;
- “Bedrijfsgebied Vlotlaan”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Monster** op 30 november 1993 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 mei 1994;
- “Landelijk gebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 18 augustus 1977 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 september 1978;
- “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 10 februari 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 3 oktober 2000;
- “Tracé Veilingroute en Vogelaer”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 11 oktober 1990 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 mei 1991;
- “Tracé Veilingroute en Vogelaer 1e herziening”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 13 maart 1997 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 15 juli 1997;
- “Woonwagencentrum Monnikenlaan”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 12 februari 1976 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 23 februari 1977;
- “Over de Middel Broekweg”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 8 juli 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 15 februari 2000;
- “Paraplubestemmingsplan seksinrichtingen”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 10 mei 2001 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 20 juli 2001;
- “Plan in Hoofdzaak”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **Naaldwijk** op 25 maart 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 21 april 1965;
- “Buitengebied Wateringen”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 31 augustus 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 18 april 2000;
 - “1^{ste} wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Wateringen”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente **Wateringen** op 18 februari 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 22 april 2003;
- “Kwintshuil 1993”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 6 juli 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 5 maart 1996;
- “N211/N54/N222(Veilingroute)/c.a.”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 25 oktober 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1995;
- “Wateringen Dorp”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 26 oktober 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 27 januari 2000;

- “Plan in Hoofdzaak 1959”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 22 mei 1959 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 april 1960;
 - “Plan in Hoofdzaak herziening 1963”, vastgesteld door gedeputeerde staten op 4 december 1963 en goedgekeurd door de Kroon bij Koninklijk Besluit op 5 maart 1965;
 - “Plan in Hoofdzaak herziening 1964”, vastgesteld door gedeputeerde staten op 3 maart 1965 en goedgekeurd door de Kroon bij Koninklijk Besluit op 17 januari 1966;
 - de gebruiksregels bij het “Plan in Hoofdzaak”, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wateringen op 20 oktober 1970 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 23 december 1970;
- “Paraplubestemmingsplan seksinrichtingen Wateringen, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente **Wateringen** op 30 januari 2001 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 23 april 2001;
- “Woningen Buitengebied Westland deel I”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 26 september 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 mei 2007;
- “Woningen Buitengebied Westland deel II”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 19 december 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 mei 2007;
- “Woningen Buitengebied Westland deel III”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 24 november 2009;
- “Ontsluitingsweg Wateringveldsche polder”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 27 mei 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 20 januari 2009;
- “Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland “, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 26 mei 2009.
- “Tweede Ontsluitingsweg Hoek van Holland Gedeelte Pettendijk”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 26 januari 2010;
- “Verlengde Veilingroute en Zuidelijke Randweg Naaldwijk”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 23 juni 2010;
- “Scheeweg 9 te De Lier”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 24 augustus 2010;
- “Van Wijklaan 2 te de Lier”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 30 november 2010;
- “Burgemeester Crezeelaan 40 te de Lier”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 14 december 2010;
- “regels van het bestemmingsplan N223 uitvoeringsfase 2”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 14 december 2010;
- “N223 Westerlee Maasdijk”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 21 juni 2011;
- “Hoogweg 2a De Lier”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 19 april 2011;
- “Heulweg 42 te Kwintshuil”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente **Westland** op 19 april 2011;

Projectbesluiten:

- “Burgemeester Crezeelaan 6 te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 26 november 2010;

Wijzigingsplannen:

- “Gebundeld wijzigingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 2 september 2010;
- “Noordlierweg te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 1 november 2010;
- “Grote Achterweg Naaldwijk”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 19 november 2010;
- “De Poel tegenover 1 (kavel 2) te Monster”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** 16 september 2010;
- “De Jonghlaan tegenover 6a en 6b te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** 16 februari 2010;

- “Maasdijk 4 te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 18 februari 2010;
- “Tuindersweg nabij 24 te Maasdijk”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 2 maart 2010;
- “Poeldijkseweg tussen 1 en 5 te Monster”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 25 maart 2010;
- “Slimpad 2 te Kwintsheul”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 25 juni 2010;
- “Kralingerweg tussen 3 en 5 te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 6 juli 2010;
- “Zanddijk 54 te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 20 juli 2010;
- “Reconstructie Noordlierweg”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 12 november 2010;
- “Ecologische Zone Wateringveldsepolder fase 1”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 16 december 2010;
- “Galgepad 22 te Naaldwijk”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 19 januari 2011;
- “Strandweg naast 37 te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 9 maart 2011;
- “De Jonghlaan te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 10 juni 2011;
- “Monstersepad te Naaldwijk”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 10 juni 2011;
- “Vreeburchlaan 5 te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 14 juni 2011;
- “Oudecampsweg naast 18a”, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 21 oktober 2011;
- “Oudecampsweg nabij 35”, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 18 november 2011;
- “Kerklaan nabij 132 te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 9 maart 2012;
- “Noordlandseweg tussen 62 en 62a”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 13 april 2012;
- “De Jonghlaan 16 te 's-Gravenzande”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 2 mei 2012;
- “Opslagweg/Boomgaardsepad”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 8 juni 2012;
- “Burgemeester Crezeelaan 40 te De Lier”, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente **Westland** op 24 juli 2012.

In het bestemmingsplan zijn tevens verwerkt de verleende vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voormalige gemeenten Naaldwijk, 's-Gravenzande, De Lier, Wateringen, Monster en de gemeente Westland.

39.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Westland”.