

Bijlage 1 Relevante bestemmingsregels bestemmingsplan “Oostland-Berkel”

Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemmingen

De voor ‘Agrarisch - Glastuinbouw’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (waaronder groenten, bloemen en planten, substraat, belicht en niet-belicht) uitgezonderd grondgebonden teelten, met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebonden kantoren, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, (niet-zelfstandige) kantoorruimten, energievoorzieningen, stookhuizen en/of ketelhuisen, warmtekrachtkoppelingen, warmwateropslagtanks, gietwatersilo's, waterbassins en overige waterbergingen, centrale sorteerinrichtingen;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b voorzieningen van algemeen nut behorende bij de glastuinbouwbedrijven als bedoeld sub a, met uitzondering van verkoop- c.q. uitgiftepunten voor motorbrandstoffen;
- c verkoop producten uit eigen bedrijf;
- d water, watergangen en watertoevoersloot;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g parkeervoorzieningen;
- h erven en terreinen, in- en uitritten en ontsluitingswegen;
- i verhardingen;
- j bermen, bermsloten en greppels;
- k bouwwerken, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan van de bestemming;
- l weilanden.

5.1.2 Medebestemmingen

Ter plaatse van een aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor:

- a één agrarische bedrijfswoning per agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;
- b een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

5.1.3 Verkeersaantrekkende werking en parkeren

Vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven als bedoeld in lid 5.1 dan wel uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven als bedoeld in lid 5.1 is slechts toegestaan voor zover:

- a de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- b op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a bedrijfsgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het opgenomen bouwvlak en beslaan een maximum vloeroppervlak van 12,5% van een glastuinbouwbedrijf;
- b de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
- c de afstand tussen bedrijfsgebouwen en een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 10 meter;
- d bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per glastuinbouwbedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantoren niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 750 m²;
- e onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, niet-zelfstandige kantoorruimten en verwerkingsruimten, maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per glastuinbouwbedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte voor onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, niet-zelfstandige kantoorruimten en verwerkingsruimten niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 750 m²;
- f de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 5 m te bedragen.

5.2.3 Kassen

- a kassen mogen alleen worden gebouwd binnen het opgenomen bouwvlak;
- b de goothoogte van kassen bedraagt maximaal 8 m;
- c de bouwhoogte van kassen bedraagt maximaal 10 m;
- d de afstand tussen kassen en een (bedrijfs)woning van derden bedraagt minimaal 10 meter;
- e de afstand van kassen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 1 m te bedragen.

5.2.4 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd (ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'), mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken met de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- b de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt exclusief aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, doch exclusief dakkapellen, maximaal 750 m³;
- c ondergrondse bouwwerken ten dienste van een bedrijfswoning zijn toegestaan binnen de gevels van die woning en tellen wat betreft de inhoud daarvan niet mee in de toegestane totaal inhoud;
- d de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 m;
- e de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 11 m;

- f de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) naar de openbare weg bedraagt ten minste 5 m mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
- g de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen dient ten minste 5 meter te bedragen.

5.2.5 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a bij iedere bedrijfswoning mogen aan de achtergevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (de woning) niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
 - 3 voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- b bij iedere bedrijfswoning mogen aan de zijgevel van de woning aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de diepte gemeten uit:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) zijgevelbouwgrens van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2 de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m tot een maximum van 4 m;
 - 4 voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- c bij iedere bedrijfswoning mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1 de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 - 2 de afstand tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) (voor)gevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - 3 de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en/of de overkapping tot:
 - de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) achtergevelbouwgrens van de bedrijfswoning ten minste 6 m zal bedragen;
 - de (lijn) welke getrokken kan worden getrokken in het verlengde van de) zijgevel van de bedrijfswoning tenminste 6 m zal bedragen;

- 4 het vrijstaande bijgebouw en/of overkapping in zijn geheel moet worden gerealiseerd binnen een afstand van 15 m van de meest nabij gelegen zijgevelgrens en binnen 30 m van de achtergevelbouw grens;
- 5 voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden opgericht, indien de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m².

5.2.6 Andere bouwwerken

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de (voor)gevelrooilijn van een bedrijfswoning c.q. hoofdgebouw maximaal 1 m;
- c de hoogte van damwanden bedraagt maximaal 1,50 m;
- d de maximale bouwhoogte van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en /of watersilo's zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- e de maximale hoogte van waterbassins bedraagt 4,50 m;
- f de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en watersilo's tot de perceelsgrens(zen) naar de openbare weg bedraagt ten minste:
 - 1 10 m, indien het een hoofdontsluiting betreft;
 - 2 5 m, in overige gevallen;
 mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
- g de afstand van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen, en gietwatersilo's tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen moet(en) ten minste 5 m bedragen;
- h de afstand van warmwater(opslag)tanks en/of warmtekrachtkoppelingen tot een (bedrijfs)woning van derden moet ten minste 65 m bedragen;
- i warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen en/of gietwatersilo's moeten achter het verlengde van de (voor)gevelrooilijn de bedrijfswoning/het hoofdgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met de bedrijfswoning/het hoofdgebouw
- j warmtekrachtkoppelingen en warmwater(opslag)tanks en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mogen alleen worden gebouwd, mits:
 - 1 deze als zodanig aantoonbaar noodzakelijk zijn in bedrijfsmatig opzicht;
 - 2 niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van energie aan derden;
- k de hoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

5.2.7 Centrale sorteerinrichtingen

- a centrale sorteerinrichtingen mogen alleen gevestigd worden in bedrijfsgebouwen van glastuinbouwbedrijven waar ook wordt geteeld;
- b het parkeren, laden en lossen in verband met de centrale sorteerinrichting dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.

5.2.8 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in overige bouwregels binnen deze bestemming, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

5.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken ten behoeve van:

- a de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d het behoud van parkeervoorzieningen;
- e de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
- f de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g het milieu.
- h de lichtsterkte en het soort licht.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

5.4.1 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

- a het vergroten van het maximaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen tot een maximum van 15% van een glastuinbouwbedrijf;
- b het verkleinen van de afstand tussen bedrijfsgebouwen en een (bedrijfs)woning van derden tot minimaal 5 meter;
- c bedrijfsgebouwen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf met meerdere, verspreid liggende kassen binnen het plangebied, mogen geconcentreerd worden op één locatie, waarbij het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag worden vergroot met 30% van het glastuinbouwbedrijf, mits:
 - 1 er op deze locatie ook kassen aanwezig zijn;
 - 2 de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - 3 de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit.
- d het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebonden kantoren waarbij per glastuinbouwbedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebonden kantoren maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen is, met een maximum van 1500 m², mits deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
- e het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlakte van onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, niet-zelfstandige kantoorruimten en verwerkingsruimten waarbij per glastuinbouwbedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen is, met een maximum van 1500 m², mits deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;

- f het verkleinen van de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen, mits:
 - 1 dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
 - 2 de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
 - 3 de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

5.4.2 Kassen

het verkleinen van de afstand tussen kassen en een (bedrijfs)woning van derden tot minimaal 5 meter.

5.4.3 Bedrijfswoningen

- a het verkleinen van de afstand van een bedrijfswoning tot de perceelsgrens(zen) en/of andere bestemmingen, mits:
 - 1 dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
 - 2 de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
 - 3 de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

5.4.4 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- b de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

5.4.5 Andere bouwwerken

- a de bouw van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 3 m, mits:
 - 1 dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2 het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
 - 3 dit voldoet aan stedenbouwkundige eisen, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
- b het bouwen van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen en/of watersilo's met een maximale bouwhoogte van 15 m;
- c het bouwen van warmwater(opslag)tanks en/of warmtekrachtkoppelingen tot ten minste 30 meter van een (bedrijfs)woning van derden, mits aantoonbaar voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn getroffen om deze afstand te rechtvaardigen;
- d het bouwen van warmwater(opslag)tanks, warmtekrachtkoppelingen en/of gietwatersilo's voor (het verlengde van) de (voor)gevelrooilijn van de bedrijfswoning/hoofdgebouw, mits:
 - 1 dit niet leidt tot negatieve gevolgen in het kader van de milieuwetgeving;
 - 2 de verkeersveiligheid gewaarborgd is;
 - 3 de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige.

5.4.6 Paardenbakken

De bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a er is ten hoogste één paardenbak per (bedrijfs)woning toegestaan;
- b de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- c de paardenbak wordt binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd;
- d indien de paardenbak aantoonbaar niet haalbaar is binnen de aanduiding 'bedrijfswoning', wordt de paardenbak aansluitend aan of gedeeltelijk binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij de paardenbak binnen een afstand van 75 meter van de betreffende aanduiding gebouwd dient te worden;
- e de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 30 meter;
- f de afstand van een paardenbak tot de bestemmingen 'Verkeer – Wegverkeer 1' en 'Verkeer – Wegverkeer 2' bedraagt ten minste 5 m;
- g de paardenbak minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- h schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i in afwijking van het bepaalde onder h mag een afrastering/omheining worden gebouwd;
- j in afwijking van het bepaalde onder h zijn aan de paardenbak verwante bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals stapmolens, toegestaan, mits zij binnen de aanduiding worden gebouwd;
- k de hoogte van de afrastering/omheining en van andere aan de paardenbak verwante bouwwerken mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

5.4.7 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 'Specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 'Agrarisch - veldschuur' is agrarisch hobbymatig gebruik toegestaan binnen de bestaande omvang.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26 'Algemene gebruiksregels', wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a meer dan één bouwlaag van kassen voor het telen van gewassen;
- b meer dan één bouwlaag van bedrijfsgebouwen voor agrarische functies;
- c gronden en/of bouwwerken voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waaronder begrepen een intensieve veehouderij) of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 5.1.1 is toegestaan;
- d gronden en/of bouwwerken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken en/of herstellen van goederen en/of producten, uitgezonderd goederen en/of producten afkomstig van het betrokken glastuinbouwbedrijf;
- e gronden en/of bouwwerken voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen en/of producten, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken glastuinbouwbedrijf, waarbij deze activiteiten niet meer bedragen dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 75m²;
- f bouwwerken, niet zijnde de bedrijfswoning, voor bewoning;
- g gronden en/of bouwwerken voor de stalling van caravans;
- h gronden en/of bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
- i gronden en/of bouwwerken voor verblijfsrecreatie, waaronder begrepen recreatiewoningen en stacaravans;
- j gronden en/of bouwwerken voor kampeermiddelen;
- k gronden en/of bouwwerken als sport- en/of wedstrijdterrein.

5.5.3 Keren en parkeren

Bij de beoordeling van bouwvoorvragen voor bedrijfsgebouwen geldt:

- a de eis dat vrachtwagens op eigen terrein moeten kunnen keren of er moet een in- en een uitgang aanwezig zijn, waardoor het keren niet noodzakelijk is;
- b een parkeernorm volgens de ASVV 2012.

5.5.4 In- en uitritten

Voor de inrichting van een in/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 m, waarbij er voor het overige een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

5.6.1 Bed & breakfast

Het bepaalde in artikel 5.1 en een bed & breakfast voorziening bij woningen toestaan, waarbij de volgende voorwaarden zullen gelden:

- a alleen toegestaan ingeval een woonfunctie aanwezig is;
- b de woonfunctie als hoofdfunctie blijft behouden;
- c de bed & breakfast voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande woning of de daarbij behorende bouwwerken en/of bestaande bedrijfsbebouwing;
- d de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- e de totale vloeroppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 25% van het woonoppervlak met een maximum van 75 m²;
- f het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 4 per woning;

- g duur van het verblijf maximaal 7 nachten;
- h de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- i het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- j op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
- k het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten; ter bewerkstelling van een goede visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld.

5.6.2 Dienstverlening op educatief gebied

Het bepaalde in artikel 5.1 en dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops toestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a de agrarische (-glastuinbouw) functie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- b de dienstverlenende activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- c de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- d de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor dienstverlening op educatief gebied mag per perceel niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 75 m²;
- e de dienstverlenende activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- g de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- h het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- i op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de toegestane functies;
- j het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten; ter bewerkstelling van een goed visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld.

5.6.3 Nevenactiviteiten

Het bepaalde in artikel 5.1 voor:

- a be- en verwerking van ter plaatste geproduceerde of geteelde agrarische producten toestaan;
- b het centraal be- of verwerken van elders geproduceerde of geteelde producten, 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 3 x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;

waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a de agrarische (-glastuinbouw) functie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;

- b de be- en verwerking van ter plaatse geproduceerde of geteelde agrarische producten dienen binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden;
- c de exploitatie moet plaatsvinden door degene die op het perceel woonachtig is;
- d de totale bedrijfsvloeroppervlakte voor de be- en verwerking van ter plaatse geproduceerde of geteelde agrarische producten mag niet meer dan 25% bedragen met een maximum van 75 m²;
- e de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;
- f het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- g op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de toegestane functies;
- h het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten; ter bewerkstelling van een goede visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen nadere eisen worden gesteld.

5.6.4 Combinatie van bed&breakfast, dienstverlening op educatief gebied en nevenactiviteiten

Het bepaalde in artikel 5.1 en een bed & breakfast voorziening bij woning, dienstverlening op educatief gebied zoals voorlichting, cursussen en workshops en be- en verwerking van ter plaatse geproduceerde of geteelde agrarische producten toestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a het bepaalde in de artikelen 5.6.1, 5.6.2 en 5.6.3 is van toepassing.
- b het totaal aan activiteiten mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte binnen de bestaande bebouwing.

5.6.5 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bepaalde in lid 5.1 en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' de huisvesting van arbeidsmigranten of seizoensarbeid in de zin van kamerverhuur of logies toestaan, mits:

- a per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 12 m²;
- b maximaal 6 personen tegelijk mogen worden gehuisvest in de bedrijfswoning;
- c parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

5.6.6 Plattelandswoning

Het bepaalde in artikel 5.1 voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakte doet afstand van de betreffende woning;
- b het verlenen van de afwijking voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning.
- c het verlenen van de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu;
- d voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van toepassing.

5.6.7 Aquacultuur

Het gebruik van bedrijfsgebouwen en kassen ten behoeve van aquacultuur als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:

- a aantoonbaar sprake is van een gesloten systeem;
- b niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van aquatische producten en aquatische organismen;
- c vrachtwagens op eigen terrein kunnen keren of er een in- en een uitgang aanwezig zijn, waardoor het keren niet noodzakelijk is;
- d er wordt voldaan aan de parkeernorm volgens de betreffende regelgeving;
- e dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt voor aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.6.8 In- en uitritten

Het aanleggen en in gebruik nemen van een bredere in/uitrit, mits:

- a dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
- b er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein door middel van een (groene) (erf)afscheiding;
- c goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.

5.6.9 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu;
- c de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

5.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.7.1 Wijziging goot- bouwhoogte kassen ten behoeve van de uitbreiding van de teelt van gewassen in meer bouwlagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de hoogte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van de agrarische bedrijfsfunctie in meer bouwlagen, onder de volgende voorwaarden:

- a uitoefening van de agrarische functie in meer bouwlagen is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;

- b de goothoogte als bepaald in 5.2.3 onder b, mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c de bouwhoogte als bepaald in 5.2.3 onder c, mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d omliggende bedrijven en woningen worden niet onevenredig in hun uitoefening aangetast;
- e er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- f de wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de verkeersbewegingen.

5.7.2 Wijziging bouwhoogte ten behoeve van de uitbreiding van de agrarische functie in meer bouwlagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van de hoogte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van de agrarische bedrijfsfunctie in meer bouwlagen, onder de volgende voorwaarden:

- a uitoefening van de agrarische functie in meer bouwlagen is noodzakelijk in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b de bouwhoogte als bepaald in 5.2.2 onder b, mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c omliggende bedrijven en woningen worden niet onevenredig in hun uitoefening aangetast;
- d er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- e de wijziging leidt niet tot een onevenredige toename van de verkeersbewegingen.

5.7.3 Wijziging bedrijfswoning in burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a er reconstructie of een andere ontwikkeling plaats vindt met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de ruimtelijke ordening en/of indeling van een gebied, die mede door de wijziging mogelijk wordt gemaakt. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan als in het verleden schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is c.q. de woning niet meer bij een bedrijf behoort. Hierbij moet per (te reconstrueren) bedrijf één agrarische bedrijfswoning blijven bestaan;
- c de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning toekomstige reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgaven (onder andere waterberging en wegen) niet in de weg staat;
- d er sprake is van 'Saldo minder of nul'. Dit betekent dat er niet meer woningen in het plangebied mogen worden gebouwd dan er worden gesloopt. Bij voorkeur worden er minder woningen herbouwd dan er worden gesloopt;
- e de maximale oppervlakte van het perceel zo beperkt mogelijk is, met een maximum van 1000 m². Bij een groter oppervlak vervalt de aanduiding 'bedrijfswoning' voor dat deel en blijft de agrarische bestemming voor het overige deel gehandhaafd;
- f de bij de woning behorende erfbouw (aan-, bijgebouwen en/of overkappingen bij de woning, maar ook voormalige bedrijfsgebouwen) na bestemmingswijziging geen groter vloeroppervlak hebben dan:
 - 1 75 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden 300 m² of minder bedraagt,
 - 2 100 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden tussen de 300 m² en 500 m² bedraagt, en

- 3 150 m² ingeval de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden meer dan 500 m² bedraagt.

Bij een groter vloeroppervlak dient het verschil aan m² te worden gesloopt. Daarnaast blijven voor deze bijgebouwen de bepalingen (bouwregels, alsmede eventuele afwijkingsmogelijkheden) van toepassing. De zogeheten vergunningsvrije bouwwerken maken hier geen deel vanuit;

- g er aan de milieuzonering wordt voldaan en er sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
- h ieder verzoek door een agrarisch adviseur aan bovenstaande voorwaarden dient te worden getoetst.

5.7.4 Zelfstandige hybride bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een zelfstandig hybride bedrijf, mits:

- a dit schaalvergroting, reconstructie of een andere ontwikkeling met een, in enigerlei vorm, positieve uitwerking op de glastuinbouw(gebied) niet in de weg staat;
- b vrachtwagens op eigen terrein kunnen keren of er een in- en een uitgang aanwezig zijn, waardoor het keren niet noodzakelijk is;
- c er wordt voldaan aan de parkeernorm volgens de betreffende regelgeving;
- d dit geen (milieu)hinder, gevaar of schade veroorzaakt voor aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.7.5 Verplaatsing bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

- a Het aantal bedrijfswoningen mag niet toenemen.
- b de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu.

5.7.6 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;

- 3 de sociale veiligheid;
- 4 het gewenste voorzieningenniveau;
- 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 7 het milieu;
- b de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 1 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

22.3.2 Voorwaarden

Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits:

- a door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend, indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouw aanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

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

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de sub 22.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen en/of verharderen van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen met uitzondering van heipalen;
- e het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het aanleggen van geluidswallen;
- h het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld sub 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in lid 22.1 of 22.3;
- e betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 500 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

22.4.3 Toelaatbaarheid

De sub 22.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologisch waarden.

22.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in artikel 22.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in artikel 22.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

22.5.2 Algemene randvoorwaarde wijzigingsbevoegdheid

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 22.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij een archeologische deskundige.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a waterkering;
 - b de waterhuishouding;
- met de daarbij behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

23.2 Bouwregels

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 m.

23.3 Afwijking van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.
- b De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26 'Algemene gebruiksregels' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats voor en/of voor opslag van boten en overige zaken.

23.4.2 Keurvergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een (Keur)vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

23.5.1 Ligplaats voor boten

het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

23.5.2 Algemene randvoorwaarden voor het afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;

- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 het gewenste voorzieningenniveau;
 - 5 de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;
 - 6 de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7 het milieu.
- c de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

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

23.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

23.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 23.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

23.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 23.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering, het Hoogheemraadschap van Delfland.