



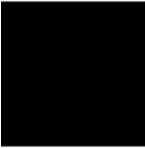
GROENE SCHAKEL

STATUS: VASTSTELLING

DATUM: 16 SEPTEMBER 2015

IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.1783.GTGRNSCHKLobb.va01





COLOFON

Dit is een uitgave van de Gemeente Westland, team Stedenbouw & Bestemmingsplannen. Voor meer informatie over dit plan kunt u contact opnemen via:

Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk

Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk

T 14 0174

F (0174) 673 600

E ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl

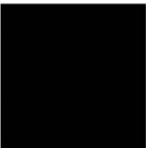
I www.gemeentewestland.nl

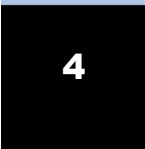
Het digitale exemplaar van dit plan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Datum: 16 september 2015

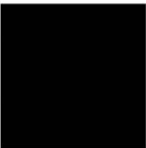
Dit product opgesteld door:

Konijnenburg Groep, Den Haag – Breda





TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	6
1 INLEIDING.....	12
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	12
1.2 Plangrenzen	12
1.3 Voorheen geldende planregimes.....	13
2 BELEID EN GEBIEDSVISIE.....	14
2.1 Gemeentelijk beleidskader.....	14
2.1.1 Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040	14
2.1.2 Beleidsnota voor herstructurering van het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland (2006)	16
2.1.3 Visie Ruimtelijke Kwaliteit Glastuinbouwgebied Westland (2009).....	16
2.1.4 Waterplan gemeente Westland (2008)	17
2.1.5 Nota paarden houden in Westland (2008)	18
2.2 Beleidskader waterschap.....	18
2.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015 (2010)	18
2.2.2 Handreiking Watertoets (2014)	19
2.3 Regionaal beleidskader.....	19
2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020	19
2.3.2 Regionale Nota Mobiliteit 2005.....	21
2.3.3 Nota Glastuinbouw Haaglanden (2005).....	21
2.3.4 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden (2006)	21
2.4 Provinciaal beleids- en normenkader.....	22
2.4.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014).....	22
2.4.2 Verordening ruimte 2014	24
2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland (2009)	30
2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010).....	30
2.5 Beleids- en normenkader Rijk.....	31
2.5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
2.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	33
2.6 Gebiedsvisie.....	34
2.6.1 Ontwikkeling Groene Schakel	34
2.6.2 Gebiedsvisie Glastuinbouwgebied.....	37
3 ONDERZOEK	48
3.1 Inventarisatie van functies.....	48
3.1.1 Glastuinbouw	48
3.1.2 Wonen	48
3.1.3 Verkeersverbindingen	48
3.1.4 Water	48

3.1.5	Gasleiding	49
3.2	Bedrijven en milieuzonering	49
3.2.1	Wettelijk kader	49
3.2.2	Verkennd onderzoek	50
3.3	Waterhuishouding	52
3.3.1	Waterkeringen	52
3.3.2	Waterkwantiteit	52
3.3.3	Waterkwaliteit	52
3.3.4	Riolering en afvalwater	53
3.3.5	Beheer en onderhoud	53
3.4	Bodemkwaliteit	53
3.4.1	Wettelijk kader	53
3.4.2	Verkennd onderzoek	54
3.5	Geluidskwaliteit	54
3.5.1	Wettelijk kader	54
3.5.2	Verkennd onderzoek	55
3.6	Luchtkwaliteit	55
3.6.1	Wettelijk kader	55
3.6.2	Verkennd onderzoek	55
3.7	Externe veiligheid	56
3.7.1	Wettelijk kader	56
3.7.2	Verkennd onderzoek risicovolle locaties	56
3.7.3	Verkennd onderzoek risicovol transport door buisleidingen	56
3.7.4	Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven	58
3.8	Archeologische waarden	58
3.8.1	Wettelijk kader	58
3.8.2	Gemeentelijk kader	59
3.8.3	Verkennd onderzoek	59
3.9	Flora en Fauna	60
3.9.1	Wettelijk kader	60
3.9.2	Onderzoek	63
4	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	65
4.1	Juridisch kader	65
4.1.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	65
4.1.2	Aanvullingen op SVBP 2012	65
4.2	Bestemmingsregeling	66
4.2.1	Bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"	66
4.2.2	Bestemming "Natuur"	66
4.2.3	Bestemming "Verkeer"	67
4.2.4	Bestemming "Water"	67
4.2.5	Bestemming "Wonen"	67
4.3	Nadere toelichting bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"	67
4.3.1	Glastuinbouwbedrijvigheid	67
4.3.2	Volwaardigheid	68

4.3.3	Doelmatigheid	68
4.4	Handhaving	71
5	UITVOERBAARHEID	73
5.1	Economische uitvoerbaarheid	73
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
5.2.1	Overleg.....	73
5.2.2	Zienswijzen	73
	INHOUDSOPGAVE	79
1	INLEIDENDE REGELS	85
	Artikel 1 Begrippen.....	85
1.1	plan	85
1.2	bestemmingsplan	85
1.3	aanduiding	85
1.4	aanduidingsgrens	85
1.5	aan-huis-gebonden onderneming	85
1.6	archeologisch deskundige	85
1.7	archeologisch onderzoek.....	85
1.8	bebouwing	86
1.9	bed & breakfast	86
1.10	bedrijfsgebouw	86
1.11	bedrijfsvloeroppervlak	86
1.12	bedrijfswoning.....	86
1.13	bestemmingsgrens.....	86
1.14	bestemmingsvlak	86
1.15	bevoegdheden	87
1.16	bijbehorend bouwwerk	87
1.17	bouwen.....	87
1.18	bouwgrens.....	87
1.19	bouwperceel	87
1.20	bouwperceelgrens	87
1.21	bouwvlak.....	88
1.22	bouwvlakpercentage	88
1.23	bouwwerk.....	88
1.24	boveninsteek.....	88
1.25	detailhandel.....	88
1.26	functieaanduiding.....	88
1.27	gebouw	88
1.28	glastuinbouwbedrijf	88
1.29	glastuinbouwdeskundige	89
1.30	groendeskundige.....	89
1.31	hobbymatig houden van paarden	89
1.32	hoofdgebouw.....	89
1.33	kas	89
1.34	koeltoren	89
1.35	laad- en losruimte.....	89
1.36	overig bouwwerk.....	90

1.37	pand	90
1.38	peil	90
1.39	verkeersdeskundige	90
1.40	volwaardigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)	90
1.41	voorgevel	90
1.42	voorgevelrooilijn	90
1.43	waterbassin	91
1.44	waterbeheerder	91
1.45	waterberging	91
1.46	watergang	91
1.47	watersilo	91
1.48	watertank	91
1.49	windturbine	91
1.50	wkk-installatie	91
Artikel 2 Wijze van meten		92
2.1	de dakhelling	92
2.2	de goothoogte van een bouwwerk	92
2.3	de inhoud van een bouwwerk	92
2.4	de bouwhoogte van een bouwwerk	92
2.5	de oppervlakte van een bouwwerk	92
2.6	de afstand tot de bouwperceelgrens	92
2.7	de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	93
2.8	de diepte van een aanlegsteiger	93
2.9	de afstand tussen bouwwerken onderling	93
2.10	de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk	93
2 BESTEMMINGSREGELS		94
Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw		94
3.1	Bestemmingsomschrijving	94
3.2	Bouwregels	94
3.3	Afwijken van de bouwregels	99
3.4	Specifieke gebruiksregels	104
3.5	Afwijken van de gebruiksregels	104
3.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	106
3.7	Wijzigingsbevoegdheid	107
Artikel 4 Natuur		110
4.1	Bestemmingsomschrijving	110
4.2	Bouwregels	110
4.3	Afwijken van de bouwregels	111
4.4	Specifieke gebruiksregels	111
4.5	Afwijken van de gebruiksregels	112
4.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	112
Artikel 5 Verkeer		114
5.1	Bestemmingsomschrijving	114
5.2	Bouwregels	114
Artikel 6 Water		115
6.1	Bestemmingsomschrijving	115

6.2	Bouwregels	115
6.3	afwijken van de bouwregels.....	115

Artikel 7 Wonen116

7.1	Bestemmingsomschrijving	116
7.2	Bouwregels	116
7.3	Afwijken van de bouwregels	119
7.4	Specifieke gebruiksregels	121
7.5	Afwijken van de gebruiksregels	122
7.6	Wijzigingsbevoegdheid	122

Artikel 8 Waarde – Archeologie123

8.1	Bestemmingsomschrijving	123
8.2	Bouwregels	123
8.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	124

3 ALGEMENE REGELS 126

Artikel 9 Antidubbeltelregel126

Artikel 10 Algemene bouwregels.....127

10.1	Hoogteaanduidingen op de planverbeelding.....	127
10.2	Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	127
10.3	Algemene hoogtematen	127
10.4	Overschrijding bouwgrenzen	128
10.5	Ondergrondse bouwwerken	128

Artikel 11 Algemene gebruiksregels129

11.1	Strijdig gebruik	129
11.2	Geen strijdig gebruik	129

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels130

11.1	Algemene afwijkingsmogelijkheden	130
12.2	Afwijking niet toegelaten	131

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels132

Artikel 14 Algemene procedureregels.....133

14.1	Omgevingsvergunning	133
14.2	Wijzigingsbevoegdheid	133

Artikel 15 Overige regels134

15.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	134
15.2	Werking wettelijke regelingen	134
15.3	Strafbepaling	134

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 135

Artikel 16 Overgangsrecht135

16.1	Overgangsrecht bouwen.....	135
16.2	Overgangsrecht gebruik.....	135
16.3	Hardheidsclausule	135

Artikel 17 Slotregel137

BIJLAGE 1: VOLWAARDIG EN DOELMATIG GLASTUINBOUWBEDRIJF	141
BIJLAGE 2: WEGENCATEGORISERING	143

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van de ecologische en recreatieve verbidingszone "De Groene Schakel" in het glastuinbouwgebied tussen Rusthovenlaan en Poelmolenweg Noord. Die zone betreft een groenblauw-ingerichte groenstrook van minimaal 30 meter breed met daarin een doorgaande recreatieve verbinding langs de Monsterse Vaart.

Dit bestemmingsplan bevat de nodige regelflexibiliteit waarbij aansluiting is gezocht met de aangrenzende bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland en Poelzone.

1.2 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt ten noordoosten van de kern 's-Gravenzande en wordt begrensd door:

- in het noorden: door de Rusthovenlaan;
- in het oosten: door de Vlotwating;
- in het zuidoosten: door de Gantel;
- in het zuiden: door de Poelmolenweg Noord;
- in het westen: door de watergang tussen de Rusthovenlaan en de Gantel.



Figuur 1 – Ligging van het plangebied

De plangrenzen vloeien voort uit het ontwikkelingsplan dat voor de Groene Schakel is opgesteld.

1.3 Voorheen geldende planregimes

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Bestemmingsplan Het Nieuwe Water	26 mei 2009
Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland	19 december 2012



2 BELEID EN GEBIEDSVISIE

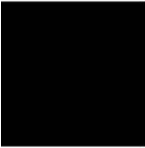
2.1 Gemeentelijk beleidskader

2.1.1 Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040

a. Algemeen

Op 17 december 2013 heeft de raad van de gemeente Westland de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld, een en ander als geboden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de Structuurvisie worden de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen tot 2025 aangegeven, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie is het nieuwe ruimtelijke afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Westland. Daarmee vervangt het de ruimtelijke componenten uit de Visie Greenport Westland 2020.



De gemeente Westland heeft ingezet op de Visie Greenport Westland 2020 door de positionering van Westland als vooraanstaande glastuinbouwcluster te versterken. Deze ingezette koers wil Westland graag voortzetten en daarom de bakens verzetten in de tijd.

De modernisering van het glastuinbouwareaal in Westland zelf blijft een prioriteit om de bedrijven ruimtelijk en verkeerskundig goed in te passen en te ontsluiten en om mogelijkheden te scheppen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze gebiedsontwikkeling betreft een samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en de overheid om te zorgen voor een duurzaam en efficiënt tuinbouwareaal in 2040.

b. Groenblauwe omgeving en vrijetijdsvoorzieningen

De mate van leefbaarheid wordt niet alleen bepaald door de vitaliteit van de kernen, maar zeker ook door de gebiedskwaliteit van de leefomgeving. Daarbij neemt de groenblauwe hoofdstructuur een prominente plek in, als het gaat om de vrijetijdsbesteding van de Westlanders en bezoekers van de gemeente.

De groenblauwe hoofdstructuur van Westland bestaat uit de kust, de Poelzone, de Zwethzone, de Westlandse Zoom, de Gantel en de Blakervaat die voor mens en dier een reis door Westland aantrekkelijk maken. De *steppingstones* Staelduinse Bos, Wollebrand, Plas van alle Winden en Prinsenbos vormen de hoofdstructuur die de kust aan de Hof van Delfland binden.

De recreatieve verbindingen zijn door het koppelen van de waterstructuren aan groenontwikkeling aantrekkelijk geworden. Ook

tussen de dorpen onderling zijn aantrekkelijke verbindingen voor fietsen, wandelen en varen gecreëerd.

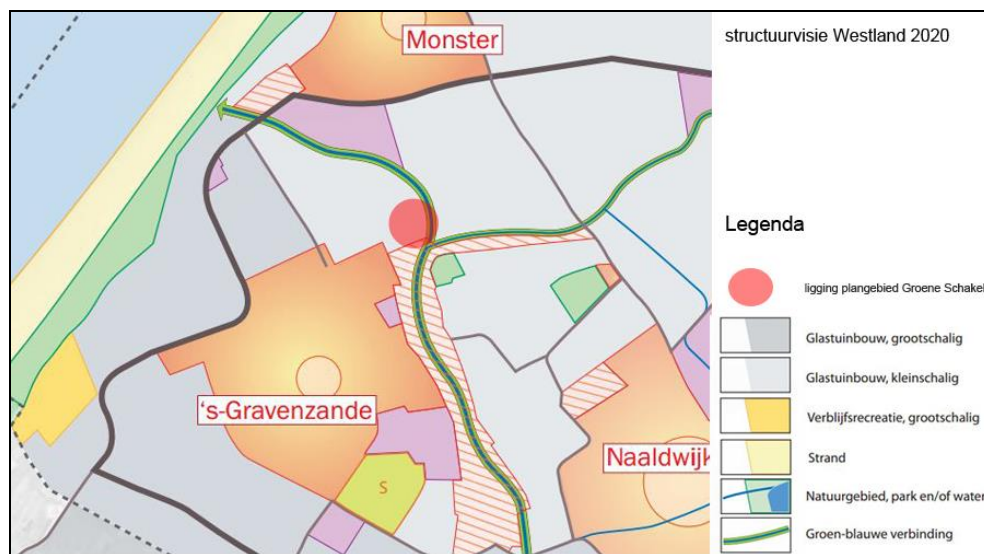
Uitgaande van de huidige groengebieden en de geplande verbindingzones, zoals deze ook in de Greenportvisie benoemd zijn, dienen deze kwalitatief een impuls te krijgen. Nieuwe groengebieden passen niet binnen de ambities van de gemeente.

c. Woningen buitengebied

Om de ontwikkeling van de glastuinbouw te faciliteren wordt de uitplaatsing van woningen op gemeente brede schaal aangepakt. Uitgangspunt is dat er geen nieuwe woningen bijkomen in het glastuinbouwgebied en indien mogelijk het aantal woningen wordt teruggedrongen. Het benutten van gebieden die ten behoeve van wonen staan, zoals aan de rand van dorpen of in potentiële ontwikkelgebieden hebben ruimtelijke gezien de voorkeur om het teeltareaal zo goed mogelijk te kunnen inrichten. Dit is echter financieel lastig haalbaar, waardoor ook gekeken wordt naar het uitplaatsen naar bestaande linten en het uitplaatsen naar randen van ontwikkelgebieden.

d. Toepassing structuurvisie op het plangebied

Het plangebied van de Groene Schakel wordt deels aangewezen als Groen-Blauwe verbinding en deels als Glastuinbouw kleinschalig. Dit bestemmingsplan heeft als doel om een deel van de groene verbinding van de Poelzone te realiseren. Naast het realiseren van deze groenverbinding vindt in het plangebied tevens een kleinschalige herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied plaats. De ontwikkeling van de Groene Schakel past hiermee binnen de kaders van de structuurvisie.



Figuur 2 – Uitsnede Structuurvisie Westland 2020

2.1.2 Beleidsnota voor herstructurering van het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland (2006)

In de nota is een maatschappelijk gedragen beleid vastgelegd voor de herstructurering van het glastuinbouwgebied, een goed woon- en leefklimaat, een optimaal functionerende glastuinbouw en een organisatie om de noodzakelijke schaalvergroting doorgang te laten vinden. Tevens wordt beoogd de duurzaamheid van de glastuinbouw te verbeteren. Het doel van de nota is een beleidsmatig kader te geven voor de herstructurering van het glastuinbouwgebied, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke component. Het doel is ook een duurzaam glastuinbouwgebied te creëren en te faciliteren.

2.1.3 Visie Ruimtelijke Kwaliteit Glastuinbouwgebied Westland (2009)

De vertaling van de visie ruimtelijke kwaliteit heeft reeds plaatsgevonden in de Parapluherziening van de bestemmingsplannen Buitengebied Westland, hetgeen ook weer het geval is in het bestemmingsplan Glastuinbouw. De visie biedt handvatten voor het bestemmingsplan, de beleidsnota's en de gebiedsvisies voor herstructureringsgebieden. De visie levert het beeld en verhaal over de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit voor het duurzaam glastuinbouwgebied in de gemeente Westland.

De visie bestaat uit een beeldanalyse van de huidige situatie, waaruit een ambitie wordt geformuleerd. Uit de beeldanalyse kan worden geconcludeerd dat er weinig aandacht is besteed aan ruimtelijke kwaliteit, representatie, imago en leefbaarheid. Daarbij zijn veel glastuinbouwbedrijven uit hun jasje gegroeid. Westland heeft een buitengebied met grote contrasten in schaal, functie en dynamiek. Het glastuinbouwgebied krijgt door de schaalvergroting van de bedrijven met een gesloten en technische uitstraling steeds meer een licht-industrieel karakter, hetgeen een andere benaderingswijze van ruimtelijke kwaliteit vraagt. Op een tweetal vlakken kan nog veel verbeterd, namelijk de openbare ruimte en de inrichting van de kavels.

Vanuit de beeldanalyse wordt in de visie een ambitie geschetst voor de toekomst van het duurzame glastuinbouwgebied. Deze ambitie richt zich op een betere beeldkwaliteit, functionaliteit en leefbaarheid van de ruimte. In de visie wordt een betere beeldkwaliteit gevonden in het herinrichten van het straatprofiel voor wegen met categorie I, II en III en een betere inrichting van de glastuinbouwkavels. In de visie zijn de volgende profielen opgenomen ten opzichte van het hart van de weg:

Categorie I:

- afstand tot woningen, bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken: 22,50 meter;

- afstand tot kassen: 17,50 meter;
- afstand tot laad- en losruimte: 35 meter;

Categorie II:

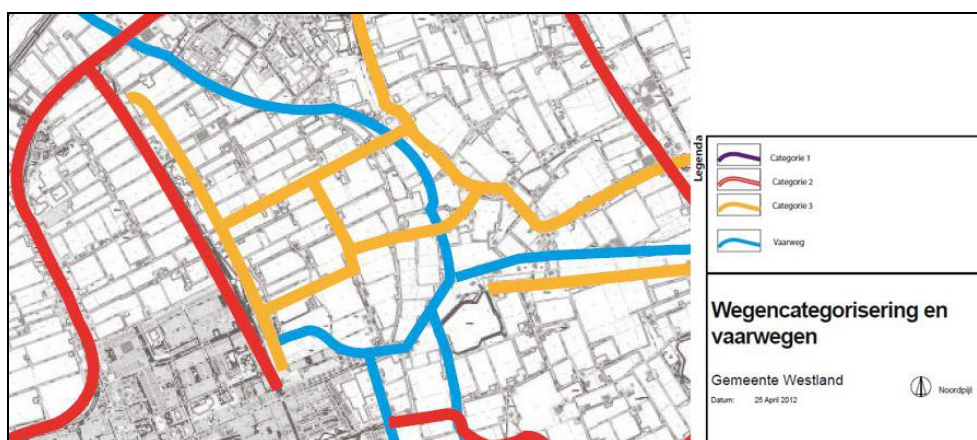
- afstand tot woningen, bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken: 17,50 meter;
- afstand tot kassen: 12,50 meter;
- afstand tot laad- en losruimte: 30 meter;

Categorie III:

- afstand tot woningen, bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken: 12,50 meter;
- afstand tot kassen: 9 meter;
- afstand tot laad- en losruimte: 25 meter.

Verder zijn, middels afstandsbepalingen, de profielen opgenomen voor niet gecategoriseerde wegen en voor (hoofd)watergangen in de gemeente Westland.

In het plangebied van de Groene Schakel is de Rusthovenlaan aangewezen als een weg in de categorie III. De Monsterse vaart is aangewezen als zijnde een vaarweg.



Figuur 3 – Wegencategorisering gemeente Westland

2.1.4 Waterplan gemeente Westland (2008)

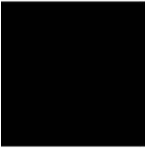
Het Waterplan van de gemeente Westland heeft als ambitie een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met belevingswaarde. Burgers en bedrijven moeten veilig voor het water zijn. Men moet plezierig kunnen wonen, werken en recreëren met water in de nabijheid. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is vastgelegd dat gemeenten met dreigende wateroverlast samen met waterschappen een waterplan moeten opstellen. Een belangrijke pijler van het kwantitatieve waterbeleid voor de 21e eeuw is het principe: vasthouden, bergen en afvoeren.



In het Waterplan zijn oplossingen opgenomen, in de vorm van ontwerp-opgaven, voor het totale waterbergingsstekort in de gemeente Westland. In het glastuinbouwgebied kan meer water worden gecreëerd door het verbreden van bestaande watergangen, het aanleggen van nieuwe watergangen en waterbergingen. In het Waterplan is een inventarisatie gemaakt van de huidige situatie in de boezem en de polders, de ruimtelijke ontwikkelingen en kansen, de knelpunten en de gewenste situatie. Over de in het waterplan gewenste situatie bestaat consensus tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente Westland. Tevens kan door verbreding van watergangen in combinatie met het aanleggen van natuurvriendelijke oevers een verbetering gerealiseerd worden van de waterkwaliteit.

2.1.5 Nota paarden houden in Westland (2008)

De nota geeft een handzame set van toetsingscriteria op basis waarvan besloten kan worden of de verschillende paardenhouderijen passen binnen de visie van de gemeente. Het betreft een integraal beleid, waarbij niet alleen vanuit ruimtelijke perspectief is gekeken, maar ook vanuit milieukundig, maatschappelijk en vanuit praktisch oogpunt. De geformuleerde randvoorwaarden zijn reeds opgenomen in de Parapluperzoning bestemmingsplannen Buitengebied Westland.



2.2 Beleidskader waterschap

2.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015 (2010)

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Water-beheersplan 2010-2015, een waterplan op grond van artikel 4.6 van de Waterwet. Het beleid is normatief vastgelegd in de Keur en de Legger. Het waterbeheerplan beschrijft op hoofdlijnen de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015 voor het door Delfland beheerde watersysteem.

De verbreding van bestaande boezemwateren en de aanleg van nieuwe verbindingen bieden kansen om een groot aantal maatregelen, die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water te realiseren en het watersysteem robuuster te maken. Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Ook met het terugdringen van rioolvreemd water en het verminderen van riool overstorten snijdt het mes aan meerdere kanten tegelijk: het riool en de afvalwaterzuiveringsinstallaties (awzi's) kunnen met minder capaciteit uit de voeten, het minder verdunde vieze water is efficiënter te zuiveren, en er komt minder vies water rechtstreeks in het oppervlaktewater. Het waterplan van de Gemeente Westland zal in de

periode 2010 – 2015 worden uitgevoerd. Omdat het bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het glasgebied vaak om relatief kleinschalige projecten gaat, zal er nadrukkelijk samenwerking tussen het Hoogheemraadschap van Delfland, de gemeente en de glastuinbouwsector worden gezocht om de kansen voor water in deze projecten optimaal te benutten. Dit gebied levert kansen om de wateropgave te realiseren door middel van innovatief meervoudig ruimtegebruik, met behoud van voldoende robuustheid en ruimte voor ecologie in het systeem. Beleidsvisie waterplannen (2011).

2.2.2 Handreiking Watertoets (2014)

Op 14 april 2014 (herzien op 4 december 2014) is de nieuwe "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In paragraaf 3.3 is beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding op grond van de in de handreiking opgenomen waterbelangen.

2.3 Regionaal beleidskader

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) kijkt door naar 2020 (en soms naar 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

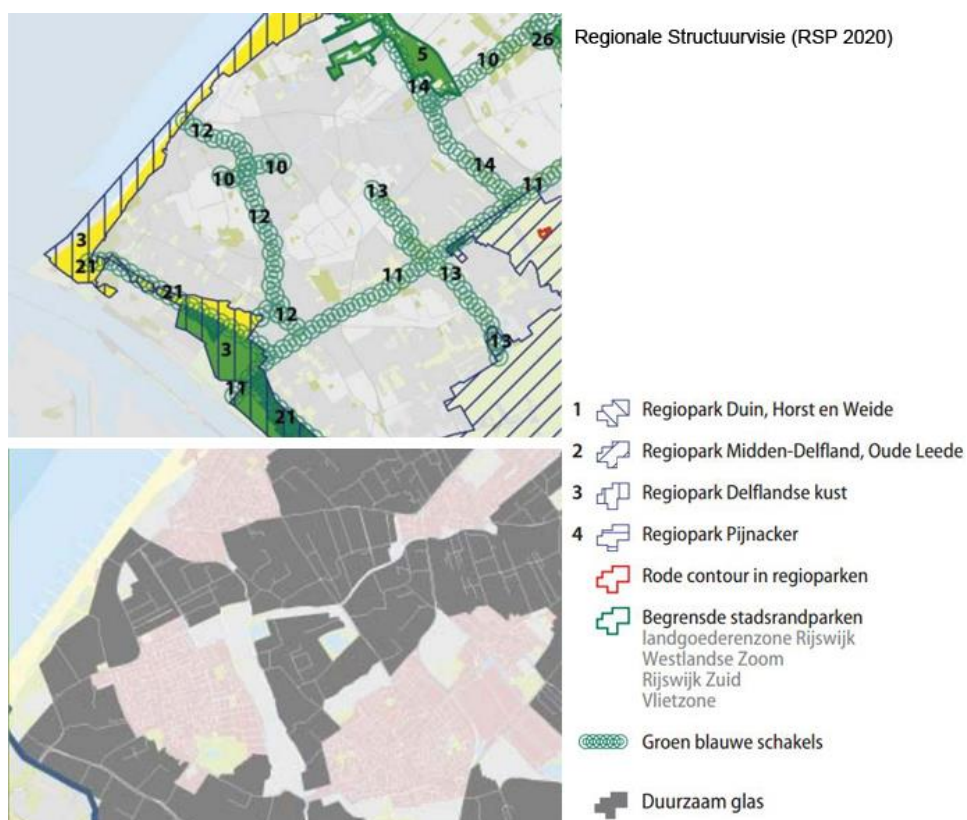
Het RSP is het vertrekpunt voor regionale visies op afzonderlijke beleidsterreinen en voor gemeentelijke plannen. Daarnaast vormt het RSP de inzet en bijdrage van Haaglanden voor de Provinciale Structuurvisie.

Het RSP heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van

Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

Voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied zijn de volgende inhoudelijke doelstellingen van toepassing:

- de versterking van de huidige economische structuur;
- het omvormen van verouderde glastuinbouwgebieden in milieuverantwoorde, moderne robuuste gebieden ter verbetering van de rentabiliteit van de onderneming en ter behoud van de internationale concurrentiepositie;
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van een beter woon- en leefmilieu;
- het verbeteren van de fysieke infrastructuur, zowel de hoofdontsluiting als de lokale ontsluiting, en het verbeteren van het openbaar vervoer;
- het herstel van de ecologische infrastructuur, groene buffers en groene aankleding door de realisatie van de groenblauwe dooradering;
- het verbeteren van de waterhuishouding ter vermindering van kansen op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit.



Figuur 4 – Uitsnede Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Het plangebied is deels aangewezen als duurzaam glas en deels aangewezen als Groen blauwe schakel. Dit bestemmingsplan geeft invulling aan de groenblauwe schakel en voorziet in een herstructurering

van het bestaande glastuinbouwgebied en voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten van het RSP 2020.

2.3.2 Regionale Nota Mobiliteit 2005

De Regionale Nota Mobiliteit (RNM) is het regionaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998). Ze is de opvolger van het op dit moment geldende RVVP-2. In de RNM wordt het ruimtelijk beleid, zoals was vastgelegd in het inmiddels vervangen Regionaal Structuurplan Haaglanden 2002 voor de verkeers- en vervoerscomponent uitgewerkt en wordt het overige regionale verkeers- en vervoersbeleid in samenhang beschreven.

Routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten voldoen aan de volgende rijksnormen uit de nationale Nota Mobiliteit:

- in nieuwe situaties zijn kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-6} -risicocontour niet toegestaan; voor minder kwetsbare bestemmingen moeten we streven naar het hanteren van deze risicocontour (richtwaarde);
- in bestaande situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10^{-6} -risicocontour;
- in nieuwe situaties mag geen bebouwing aanwezig zijn binnen de 10^{-5} -risicocontour (grenswaarde).

2.3.3 Nota Glastuinbouw Haaglanden (2005)

Door de verwachte aanhoudende druk op voor glastuinbouw beschikbare gronden, geldt het blijvend veiligstellen van voldoende ruimtelijke glasareaalcapaciteit binnen de regio als speerpunt van het beleid.

Aandachtspunten zijn de saldo-0-benadering, het stimuleren van experimenten gericht op meervoudig, dubbel en efficiënt gebruik van de ruimte voor glas en het zoveel mogelijk concentreren van glastuinbouw in de daartoe aangewezen duurzame gebieden. Tevens dient er voldoende ruimte te worden gerealiseerd om 'piekwater' kwijt te kunnen en bij droogte het watertekort op te lossen.

Het lopende 3-in-1-project (2e ontsluitingsweg naar Hoek van Holland, Verlengde Veilingroute en aanpassing Knooppunt Westerlee) wenst de bereikbaarheid van het Westlandse glastuinbouwcluster en de toe- en uitgang van het veilingterrein van FloraHolland in de toekomst te verbeteren.

2.3.4 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden (2006)

Het Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden vormt de regionale uitwerking van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en sluit aan op de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland en op het procesconvenant

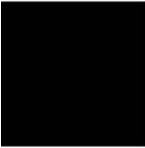


dat is gesloten tussen de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten, Zuid-Hollandse Waterschapsbond en de provincie Zuid-Holland.

Het doel is om in 2015 het watersysteem op orde te hebben, hetgeen betekent een robuust en beheersbaar watersysteem dat zoveel mogelijk is gebaseerd op de principes van vasthouden, bergen en afvoeren. Om dit te bereiken moet de capaciteit van het watersysteem worden vergroot en wel zodanig dat voor de polders en boezemgebieden wordt voldaan aan het beschermingsniveau volgens de werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

2.4 Provinciaal beleids- en normenkader

2.4.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)



Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Van de VRM maken deel uit het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 2.4.2 hierna). De VRM is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

a. Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Met de VRM geeft de provincie Zuid-Holland richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de

status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

b. Behoud en vergroting van biodiversiteit

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Daarmee wordt niet alleen een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van de Europese en mondiale biodiversiteit, maar ook aan andere maatschappelijke doelen. Zo zijn koppelingen mogelijk met een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling.

Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

Het belangrijkste instrument om de biodiversiteitsdoelen te bereiken is de realisatie van de EHS. Deze structuur bestaat uit een robuust, kwalitatief hoogwaardig en samenhangend netwerk van bestaande bossen, natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, ecologische verbindingen, de grote Rijkswateren en de Noordzee. De EHS wordt goed beheerd en valt onder de gebiedscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit.

In het plangebied van dit bestemmingsplan ligt nieuw ontwikkelde natuur als onderdeel van de provinciale EHS.



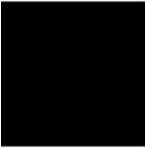
2.4.2 Verordening ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) de Verordening ruimte 2014 (PVR 2014) vastgesteld. De PVR 2014 is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de PVR 2014, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen de bebouwde ruimte en mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem. Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

Glastuinbouwgebied (artikel 2.1.5)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels



Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 3 van de PVR 2014, laat alleen glastuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

Van bovengenoemde regels kan worden afgeweken door in het glastuinbouwgebied een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan komt glastuinbouw voor. Deze is ingeperkt ten bate van de ontwikkeling van de groene schakel als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (zie artikel 2.3.4 hierna). Met dit bestemmingsplan wordt dus afgeweken van de hoofdregel om de ontwikkeling van de door de provincie vastgestelde Ecologische hoofdstructuur mogelijk te maken. Hiermee is voldaan aan de voorwaarden, dat sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en dat er geen reële andere mogelijkheid is.

c. Toelichting op de regels



De verdere ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistieke, handel, kennis en innovatie.

Het begrip glastuinbouwbedrijf is opgenomen in de begripsbepalingen. Het gaat om een volwaardig en doelmatig bedrijf in overwegende mate gericht op het voortbrengen van producten en het leveren van diensten door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht, geheel of hoofdzakelijk overdekt. Onder 'kweken' wordt verstaan: veredeling, selectie, opkweek en verzorgen. Onder 'licht' wordt verstaan: licht afkomstig uit natuurlijke en/of kunstmatige bron.

Voor niet voorziene ontwikkelingen binnen het glastuinbouwgebied is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid kan alleen worden toegepast indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële mogelijkheid is om die ontwikkeling buiten het glastuinbouwgebied te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan de aanleg of de verbreding van een doorgaande weg. De afwijkingsmogelijkheid biedt de gemeente de mogelijkheid om in het bestemmingsplan gemotiveerd af te wijken van het artikel over glastuinbouwgebied in de verordening. Met nadruk wordt erop gewezen dat de afwijkingsmogelijkheid niet ziet op andere artikelen in de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder andere onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 7 van de PVR 2014 (in het geval van dit bestemmingsplan: de Ecologische hoofdstructuur), kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen de aard en schaal van het gebied, tenzij het gaat om de ontwikkeling van, onder andere, natuur.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- b. die is gelegen op gronden binnen beschermingscategorie 1.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is primair opgesteld voor het ontwikkelen van een groene schakel als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur. Mocht deze ontwikkeling niet passen binnen de aard en schaal van het gebied,

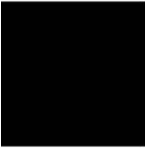


dan kan van de in dat geval gestelde regels worden afgeweken omdat de ruimtelijk ontwikkeling “natuur” betreft.

De motivering van de ruimtelijke ontwikkeling is gegeven in paragraaf 2.6.1 van deze toelichting.

c. Toelichting op de regels

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van ‘ja, mits’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied, is dat vaak niet het geval. Er zijn namelijk minder richtpunten voor het bestaand stads-en dorpsgebied dan voor het gebied daarbuiten. Het is wenselijk in de beeldkwaliteitsparagraaf in te gaan op de verschillende onderdelen van het handelingskader ruimtelijk kwaliteit.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt

alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan, particulariseren kunnen hier dus geen rechten aan ontleen. Dus als het handelingskader bijvoorbeeld ruimte biedt voor 'inpassing' van nieuwe bebouwing in een lint, wil dat niet zeggen dat de gemeente die ruimte ook moet bieden in het bestemmingsplan. De gemeente is namelijk in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

Ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur (artikel 2.3.4)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 8 van de PVR 2014, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is primair opgesteld voor het ontwikkelen van een groene schakel tussen natuurgebieden als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Deze schakel is op Kaart 8 van de PVR 2014 aangegeven en aangemerkt als onderdeel van "nieuwe natuur" van de EHS in de vorm van een verbinding tussen de kust en het Staelduinse bos tussen de kernen Monster en 's-Gravenzande door.

Om de realisering van de groene schakel financieel mogelijk te maken worden ten behoeve van dit project tevens 10 woningen gerealiseerd. Van deze woningen liggen slechts vijf woningen binnen de EHS. Deze vijf woningen gaan onderdeel uitmaken van een bestaand lint waarin reeds meerdere woningen aanwezig zijn. Met de realisering van de vijf woningen worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet significant beperkt. Ook wordt de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van het gebied niet aangetast. Toepassing van artikel 3.2 lid 2 "toepassing ontheffing binnen de ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur" is daarom niet nodig.

De overige vijf woningen worden gerealiseerd in een gebied waar nu glastuinbouwopstallen staan. Dit gebied wordt landschappelijk kwalitatief ingericht met verschillende soorten van natuur aanplant, groenvoorzieningen en water. Het betreft hier een ruimtelijke



ontwikkeling die past binnen de aard, schaal en maat van de kenmerken van een te realiseren EHS-verbinding en voldoet daarmee aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De te ontwikkelen EHS-structuur en kwaliteit wordt door onderhavige kwalitatieve landschappelijke maatregelen, zoals aangegeven op de verbeelding en motivering, juist versterkt. Het betreft dan ook de ontwikkeling die 'in te passen is'. Een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2 lid 1 is daarom niet nodig.

c. Toelichting op de regels

Begrenzing EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen, ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De realisatie van de EHS is aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

De voorgaande regels hebben uitsluitend betrekking op het deel van de EHS dat is gelegen op het land in de regionale wateren en dus niet op gronden met bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding. De grote wateren en de Noordzee zijn door het Rijk begrensd en geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Bestemming

De EHS dient in 2027 gerealiseerd te zijn. Voor de gebieden die op Kaart 8 van de PVR 2014 zijn verbeeld als 'bestaande en nieuwe natuur', 'waternatuurgebied' of 'ecologische verbinding' geldt, dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegelaten die de uiteindelijke realisatie van de EHS onmogelijk maken. Bij nog niet gerealiseerde nieuwe natuur is een bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar natuur in veel gevallen gewenst. Bij realisatie van nieuwe natuur door middel van agrarisch natuurbeheer ligt dat minder voor de hand. Voor zover er nog sprake is van bestaande bebouwing, erven, tuinen of wegen, kunnen deze bestemd worden overeenkomstig het huidige gebruik.

Bescherming EHS

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van deze waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader: het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dat betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een zwaarwegend belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS zijn gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het Natuurbeheerplan Zuid-Holland, het Handboek Natuurdoeltypen (2002) en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura 2000-gebieden. De vraag wanneer sprake is van een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden kan niet in algemene zin beantwoord worden. In ieder geval worden alle plannen of projecten die ertoe leiden dat een deel van de EHS een andere bestemming moet krijgen en daardoor uit de begrenzing moet worden gehaald in principe als significant aangemerkt. In bestemmingsplannen moet worden aangegeven op welke gebieden het 'nee, tenzij'-regime van toepassing is en moet deze bescherming worden doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Regionale waterkeringen (artikel 2.4.2)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt en waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 11 van de PVR 2014, bestemt die waterkering als zodanig.

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan. De omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, is aangegeven in de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.

Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

In het plangebied ligt geen regionale waterkering zodat de PVR 2014 op dit punt niet van toepassing is.

Archeologie en Romeinse Limes (artikel 2.4.4)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

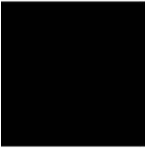
Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats is aangegeven op Kaart 12 van de PVR 2014, bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat geen gronden met een (zeer) hoge archeologische verwachtingswaarden, zoals bedoeld in de PVR 2014, zodat de verordening op dit punt niet van toepassing is.

2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland (2009)

In de Provinciale Waterverordening zijn normen voor wateroverlast vastgesteld. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop regionale wateren moeten zijn ingericht en hebben betrekking op de berging- en afvoercapaciteit. De normen voor wateroverlast zijn verschillend per vorm van landgebruik en zijn gerelateerd aan de economische waarde van landgebruik en de te verwachte schade bij overstromingen. Voor het glastuinbouwgebied is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 50 jaar, met een maaiveldcriterium van 1%. Dit betekent dat er eens in de 50 jaar kans op wateroverlast vanuit het oppervlak plaats mag vinden.



2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010)

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland zijn de opgaven van de Europese kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterbeheerplan heeft vier hoofdopgaven:

- waarborgen waterveiligheid;
- zorgen voor mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In het Actieprogramma Water staat concreet wat de provincie doet om de beoogde resultaten in 2015 te kunnen behalen. Het gaat vooral om het uitwerken van nieuwe beleidskaders, bewaken van de voortgang en regie op gebiedsprojecten. De daadwerkelijke uitvoering van projecten wordt verzorgd door de waterschappen. De provincie beschrijft wat er de komende jaren moet gebeuren. De waterschappen bepalen voor hun eigen karakteristieke beheergebied hoe zij dat doen.

2.5 Beleids- en normenkader Rijk

2.5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

a. Algemeen

Het adagium van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna genoemd: SVIR) is: "Nederland: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daarmee streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

b. Doelen

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. Mainports, Brainports en Greenports);
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport, zoals opgenomen in onderstaande afbeelding.

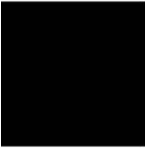




Figuur 5 – Nationale ruimtelijke hoofdstructuur; uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij..."). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.



Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en Rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal en doeltreffend aan te pakken.

Wanneer Rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Deze afspraken maakt het Rijk met de regio integraal voor alle ruimtelijke en mobiliteitsonderwerpen in de bestuurlijke overleggen MIRT aan de hand van de gebiedsagenda's van Rijk en regio. Ook met kennisinstellingen, bedrijven en maatschappelijke organisaties vormt het Rijk indien nodig gerichte allianties.

Een rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is, bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde

Rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ("je gaat er over of niet").

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot een in de structuurvisie aangewezen greenport. De ontwikkeling van het duurzame glastuinbouwgebied binnen deze greenport is opgenomen in de structuurvisie van de provincie en de gemeente Westland. Dit bestemmingsplan voldoet aan de beleidscriteria van deze structuurvisies.

2.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat een algemene maatregel van bestuur is op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit besluit is laatstelijk op 1 juli 2014 gewijzigd.

Het Besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Op dit bestemmingsplan zijn de volgens regels van toepassing.

Ecologische hoofdstructuur (artikel 2.10)

a. Voor dit bestemmingsplan relevante regels

Bij provinciale verordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden van de Ecologische hoofdstructuur aangewezen en worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. (artikel 2.10.3)

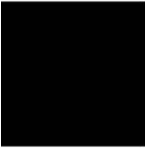
b. Toepassing in dit bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat een deel van de Ecologische hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. De voor dit bestemmingsplan relevante regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zijn gericht tot de provincie, zodat het bestemmingsplan is getoetst aan de relevante regels in de PVR 2014 (zie paragraaf 2.4.2 van deze toelichting).

c. *Toelichting op de regels*

De realisatie van de ecologische hoofdstructuur is de verantwoordelijkheid van de provincies. In het bestuursakkoord natuur zijn afspraken gemaakt over de invulling van deze verantwoordelijkheid. Dit laat onverlet dat de ecologische hoofdstructuur een essentieel onderdeel is van de maatregelen om aan de internationale biodiversiteitsverplichtingen invulling te geven. Het Rijk is aanspreekbaar op – en daarmee verantwoordelijk voor – het nakomen van deze verplichtingen. Om zeker te stellen dat wordt voldaan aan de internationale verplichtingen op het vlak van biodiversiteit – ook ten aanzien van de provincies die niet hebben ingestemd met het bestuursakkoord natuur – en dat de samenhang van het stelsel wordt verzekerd, is borging van een landsbreed planologisch beschermingsregime noodzakelijk. Daarom is de ecologische hoofdstructuur als een nationaal ruimtelijk belang opgenomen in de SVIR en worden in dit besluit regels gesteld omtrent de planologische bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

Het gaat hier uitdrukkelijk om de herijkte nationale ecologische hoofdstructuur zoals vastgelegd in het bestuursakkoord natuur. Dit laat onverlet dat de provincies ook autonoom natuurgebieden kunnen aanwijzen en beschermen die een functie kunnen hebben in het stelsel van natuurgebieden.



2.6 Gebiedsvisie

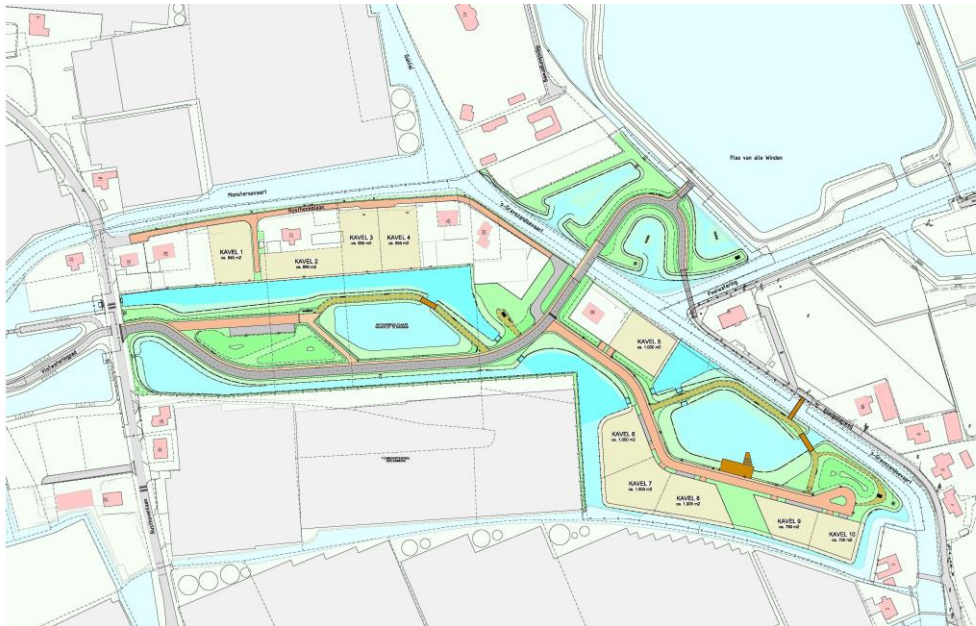
2.6.1 Ontwikkeling Groene Schakel

Algemeen

Zoals de naam al aangeeft, is De Groene Schakel een gebied, gelegen in het Westland, dat een schakel vormt in een groen netwerk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Poelzone, een ecologische, recreatieve zone die in verbinding staat met het duingebied Arendsduin. Grenzend aan de zuidzijde ligt De Poelpolder, dat verbonden is met het Staelduinsebos.

De Groene Schakel is een uitbreiding van de Poelzone: een natuurrijk gebied tussen de kust en het achterland. Het is een stap in de voltooiing van de recreatieve en ecologische verbinding tussen Midden-Delfland (het Staelduinsebos) en de kust ter hoogte van Monster. Er wordt op regionaal niveau gestreefd naar het versterken van de bestaande groene en ecologische verbindingen met diverse natuur- en recreatiewaarden.





Figuur 6 – Inrichtingsplan de Groene Schakel

Natuurgebied

Voor de ontwikkeling van de Groene Schakel is een ontwikkelingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van een ecologische zone. Dit ontwikkelingsplan heeft als doel invulling te geven aan het provinciaal beleid door een doorgaand natuurgebied te realiseren op een plek waar nu zuiver glas staat. De glastuinbouwbedrijven worden gesloopt en daarvoor in plaats komt een natuurgebied. Kenmerkend aan het natuurgebied is dat het een langgerekt karakter heeft waarbij zoveel mogelijk gradiënten worden gerealiseerd, zodat er een optimaal milieu ontstaat voor flora en fauna.

De Groene Schakel biedt een habitat aan relevante soorten flora en fauna binnen het gebied, zoals amfibieën, insecten, vissen, vogels, kleine zoogdieren, mossen, paddenstoelen en planten. Het doet daarbij dienst als een habitat voor aanwezige soorten en als potentiële vestigingsplaats voor nieuwe soorten. Doel is dat de soorten die zich in het gebied vestigen zich binnen de Groene Schakel en de Poelzone vrij kunnen bewegen, zonder barrières. Om reeds aanwezige en mogelijk nieuwe soorten een aanvullende habitat te bieden kan, net als in de Poelzone, gebruik gemaakt worden van natuurwerken als houtrillen en beestenbomen.

Fiets- en voetverbindingen

De Groene Schakel heeft een doorgaande fietsverbinding die naadloos aansluit op Poelpolder en Poelzone Noord. Een vloeiende lijn die een logische route volgt. Naast fietsers moeten ook voetgangers zich vrij door de Groene Schakel kunnen bewegen. Een doorgaand voetpad met hier en daar een zijpad maakt dit mogelijk. Het fietspad en het voetpad zijn beide onderdeel van een doorgaande regionale recreatieve route waarvan in de



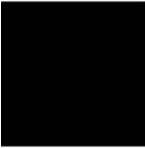
Poelzone al een onderdeel wordt gerealiseerd en welke aantakt op de fietsroute die wordt gerealiseerd in het naastgelegen ontwikkelingsgebied 'Waelpark' (voorheen Het Nieuwe Water).

Wonen

In de Groene Schakel worden 10 nieuw woonkavels toegevoegd. Deze woonkavels bevinden zich deel in het bestaande lint langs de Rusthovenlaan en deels in het zuidelijkdeel tegenover de Poelmolenweg. De woningen zijn dusdanig geplaatst dat deze worden opgenomen in het landschap en daarbij een zo beperkt mogelijk negatieve invloed hebben op de ecologie. Wonen in een natuurlijke omgeving en een link met het water zijn hierbij de uitgangspunten.

Recreatief medegebruik

In de Groene Schakel staat de beleving in het teken van de natuur. Langs de route zijn op belangrijke punten bijzondere plekken gemaakt zoals natuurwerken, een lelievijver en een avontureneiland. Deze plekken vormen aantrekkelijke ankerpunten in het landschap waar recreanten zich op kunnen oriënteren en flora en fauna een plek kunnen vinden. Op deze plekken kunnen wandelaars, fietser en vissers genieten van het uitzicht en de omgeving.



Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt voor de woningen ontsloten vanaf de Rusthovenlaan in een doodlopende structuur. Doorgaand verkeer kan dus geen gebruik maken van het plangebied. In het midden van het gebied bevindt zich een calamiteitenontsluiting welke aantakt op de bestaande Rusthovenlaan langs de Poelwetering. De verkeersverbinding wordt ingericht in de vorm van een fietsstraat.

Ten behoeve van de te realiseren woonkavels worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd op eigen terrein. Ten behoeve van het parkeren voor bezoekers zijn tien parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen.

Water en natuurvriendelijke oevers

Belangrijk onderdeel van de Groene Schakel is het doorgaand natuurvriendelijk oeverprincipe (NVO). De NVO's bestaan onder meer uit een flauwe oever, moeras en rietoevers. De NVO's voorzien in meerdere ecologische functies. Het natte profiel heeft naast zijn ecologische en visuele functie op meerdere locaties ook een belangrijke functie als bypass voor de omliggende vaarten.

De natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd volgens de richtlijnen vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) van het Hoogheemraadschap van Delfland.

2.6.2 Gebiedsvisie Glastuinbouwgebied

a. Glastuinbouw

De glastuinbouw wordt in zijn geheel genomen gezien als één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. Zo biedt de glastuinbouw in Nederland werkgelegenheid aan 70.000 mensen en heeft de glastuinbouw een productiewaarde van ruim 4 miljard euro. De glastuinbouw vormt binnen het plangebied van het bestemmingsplan de hoofdfunctie.

Het beleid is erop gericht deze functie te handhaven en waar mogelijk te versterken door middel van het bieden van voldoende ruimtelijke perspectieven voor volwaardige glastuinbouwbedrijven. Schaalvergroting, herstructurering, verduurzaming, efficiency, meervoudig ruimtegebruik, innovatie, product- en imagoverbetering worden dan ook gestimuleerd. Herstructurering van het glastuinbouwgebied houdt in dat de economische structuur, de weg-, groen- en waterinfrastructuur worden verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit

wordt versterkt. De economische structuur kan mede verbeteren door schaalvergroting, bijvoorbeeld door het fysiek samenvoegen van meerdere bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit kan onder meer worden versterkt door een zorgvuldige inrichting van de glastuinbouwkavels.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2009 de "Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland" vastgesteld. Met de parapluherziening zijn de regels van de verschillende bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten vervangen voor één regeling. Met deze herziening wordt ruim baan gegeven aan een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling van de glastuinbouw in het Westland. Zo gelden wijzigingsbevoegdheden voor het verplaatsen van woningen, omzetten van woningen en gelden gelijklopende regels voor alle glastuinbouwbedrijven in het glastuinbouwgebied van het Westland. Deze regels zijn zoveel mogelijk overgenomen in dit bestemmingsplan.

b. Andere bedrijfsactiviteiten dan puur productie bij glastuinbouwbedrijven

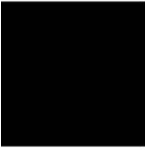
De oorsprong van de glastuinbouw ligt in de vraag vanuit de grote steden naar groente en fruit en later ook planten en bloemen. Daarom stond de glastuinbouw gelijk aan de productie van deze goederen. In de loop der jaren zijn nieuwe trends en ontwikkelingenesignaleerd in de glastuinbouw. Bij glastuinbouwbedrijven inden thans steeds vaker bedrijfsactiviteiten plaats die niet sec gericht zijn op het voortbrengen van producten, maar alles met glastuinbouw te maken hebben. Voorbeelden zijn: verhuur van planten, onderzoekopstellingen, proeflocaties, presentatieruimtes en energie terug levering, warmtewinning e.d. De door dergelijke bedrijven uitgeoefende activiteiten vinden plaats onder glas, maar er kan niet worden gesproken van telen voor de productie.



Deze glastuinbouwbedrijven vormen vanuit economisch oogpunt een inmiddels belangrijke en dynamische groep. Ze streven naar een hogere toegevoegde waarde van hun eigen producten, alsook van Westlandse producten in het algemeen. Deze activiteiten zijn als het ware het logische gevolg van vernieuwend en innovatief ondernemerschap van de glastuinbouwsector. De activiteiten verdienen dan ook een plaats binnen moderne hedendaagse glastuinbouwbedrijven. De (huidige) definitie van glastuinbouwbedrijf in de parapluherziening luidt:

"Een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het duurzaam en intensief telen van gewassen, geheel met behulp van kassen en de daarbij behorende bouwwerken en installaties".

Onder deze definitie vallen bijvoorbeeld geen activiteiten als het acclimatiseren, verzorgen en onderzoeken van gewassen. In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland wordt de definitie opgerekt en flexibeler, zodat de gebruiksmogelijkheden van kassen ruimer worden en beter aansluiten bij de hedendaagse ontwikkelingen. De nieuwe definitie is als volgt:



"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".

De zinsnede "geheel of hoofdzakelijk met behulp van kassen", is toegevoegd, omdat in de praktijk blijkt dat veel bestaande glastuinbouwbedrijven een gedeelte van de gronden aanwenden voor open teelt (afharden van planten). In de kas is nu eveneens – naast het productmatig telen van gewassen – het bedrijfsmatig verzorgen, acclimatiseren en opslaan van planten toegestaan. Uiteraard moeten ook de niet direct op productmatig telen gerichte bedrijven voldoen aan de planregels van de bestemming "Agrarisch, Glastuinbouw". Zo moet een glastuinbouwbedrijf onder andere een volwaardig glastuinbouwbedrijf zijn; dat wil zeggen er moet sprake zijn van één volwaardige arbeidskracht, het bedrijf moet duurzaam zijn (bedoeld wordt de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer). Het moet daarbij gaan om een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5.000 m².

Deze minimum maat is mede op basis van onderstaande aanbeveling van de LTO tot stand gekomen. Voor bedrijfsmatige glastuinbouwactiviteiten is in Nederland, Zuid-Holland en gemeenten als het Westland slechts beperkt areaal beschikbaar. Op basis van door de LTO gehanteerde gegevens lijkt het hanteren van een ondergrens van 5.000 m² voor het verlenen van medewerking aan omgevingsvergunningen voor bedrijfsmatige activiteiten gerechtvaardigd. Onder deze grens is (afhankelijk van de specifieke bedrijfsomstandigheden) de verwachting

dat met grote mate van zekerheid sprake zou kunnen zijn van meer hobbymatige activiteiten.

Door het hanteren van een ondergrens van 5.000 m² betreffende de omvang van glastuinbouwbedrijven kan voorkomen worden dat medewerking wordt verleend aan het oprichten van gebouwen en bouwwerken (zoals bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en glas) voor niet-bedrijfsmatige activiteiten, zodat het beperkte areaal met de bestemming glastuinbouw, optimaal beschikbaar blijft voor bedrijfsactiviteiten binnen de glastuinbouwsector.

Ook zijn er glastuinbouwbedrijven die de gevels van de kassen voorzien van ander licht doorlatend materiaal dan glas (in bepaalde percentages), damwandprofielen of andere beplating in verband met teelt, energiebesparing e.d. Om dit te regelen wordt de definitie van "kassen" en de planregels aangepast. Ander licht doorlatend materiaal dan glas moet minimaal 20% licht doorlatend zijn. In de planregels wordt verder opgenomen dat onder voorwaarden 30% van het kassencomplex met ander materiaal dan glas bebouwd mag worden. Voor het bouwen van kassencomplex met meer dan 30% ander materiaal dan glas of ander licht doorlatend materiaal wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen.

Bedrijfsgebouwen mogen voor wat betreft oppervlakte maximaal 12,5% en kantoren 1% (met een maximum van 1000 m²) van de oppervlakte van de aanwezige kassen beslaan.

Er mag "absoluut" (scherp toezicht) geen opslag van goederen plaats vinden in de kassen. Kassen mogen uitsluitend wordt benut voor het telen, verzorgen, acclimatiseren van planten, bloemen en bomen.

Ook de bedrijfsgebouwen worden door de glastuinbouwbedrijven steeds vaker benut voor bedrijfsactiviteiten als presentatie, opslag van materialen, verwerken van de geteelde producten, kantoorruimte, onderzoek- en ontvangstruimte. Volgens de planregels mogen de bedrijfsruimten maximaal 12,5% van het areaal glasopstand ter plaatse beslaan. Binnen de bedrijfsruimten zijn bovenstaande bedrijfsactiviteiten als onderdeel van de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf toegestaan.

In de bedrijfsgebouwen is maximaal 1% (van het totale glastuinbouwbedrijf) kantoor mogelijk. Daarnaast zijn laboratoria, opleidingsruimten, presentatie- en ontvangstruimten, alsmede verhuur- en opslagactiviteiten van bijvoorbeeld plantenpotten of decoratiemateriaal mogelijk, binnen de bedrijfsgebouwen, als onderdeel van het glastuinbouwbedrijf (geen zelfstandige functies).

Benadrukt wordt dat bedrijfsactiviteiten functioneel moeten aansluiten bij de bedrijfsvoering in de kas. In de kas moeten planten staan, conform de nieuwe glastuinbouwdefinitie. Extra verstening of afname van glasareaal in het glastuinbouwgebied is onwenselijk. De verhouding tussen kassencomplex en bedrijfsruimte blijft hetzelfde.

Op het onderscheid tussen telen en verzorgen onder glas en andere functies in de bedrijfsgebouwen dient scherpe en heldere handhaving plaats te vinden. Nieuwe functies moeten binnen de bestaande

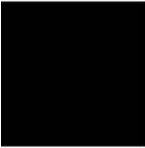


bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een verdiepingvloer in de bedrijfsgebouwen voor kantoor, presentatie en onderzoeksruimten. Ook vanuit meervoudig/intensief ruimtegebruik wordt een verdiepingvloer in de bedrijfsgebouwen wenselijk gevonden.

Bedrijven die zeker niet vallen onder de nieuwe definitie van glastuinbouwbestemming zijn hoveniersbedrijven, tuincentra, tuingroothandels (stenen en tuinprojecten), tuinbouwattracties, hobbykassen, onderzoekskasjes die niet aan de minimumvoorwaarden voldoen enz. Indien deze legaal gevestigd zijn in het glastuinbouwgebied worden deze als dusdanig bestemd.

c. Herbouw (agrarische) woningen

Het onttrekken van vele agrarische bedrijfswoningen aan de agrarische bestemming heeft ertoe geleid dat het beleid ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen is verscherpt en aangepast in de parapluperziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland. Woningen in het glastuinbouwgebied vormen een potentieel gevaar voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en frustreren vaak glastuinbouwreconstructies. Zo geldt er een bouwstop voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Het is dus niet mogelijk om een nieuwe agrarische bedrijfswoning te bouwen in het glastuinbouwgebied. Bestaande agrarische bedrijfswoningen mogen slechts onder strikte voorwaarden worden herbouwd. Het is een saldo 0-beleid.



Voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan geldt eveneens een bouwstop. Zo mogen geen nieuwe (bedrijfs-)woningen worden gebouwd. Herbouw van deze bestaande (bedrijfs-)woningen is eveneens onder voorwaarden toegestaan.

In het paraplubestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om woningen te verplaatsen. Verplaatsen is het scheppen van mogelijkheden om woningen die midden in het glastuinbouwgebied liggen of de herstructurering van de glastuinbouw op korte termijn of in de toekomst belemmeren te slopen en elders binnen het gebied te herbouwen. Verplaatsing kan alleen plaatsvinden naar zogenaamde goedgekeurde locaties. Dit zijn locaties die aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening voldoen en waarvan zeker is dat deze reconstructie van de glastuinbouw nu en in de toekomst niet frustreren.

De opgedane ervaring bij de behandeling van reconstructieverzoeken en de strakke hantering van de voorwaarden uit de parapluperziening voor het verplaatsen begint in de praktijk goede resultaten op te leveren. Het beleid op dit punt dient derhalve met een geringe verfijning te worden voortgezet.

d. Verduurzaming en innovatie

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in

hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987. Bij duurzame ontwikkeling is sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen (people, planet en profit). Alle ontwikkelingen die op technologisch, economisch, ecologisch, politiek of sociaal vlak bijdragen aan een gezonde aarde met welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen zijn duurzaam. Duurzaamheid levert energie op en dwingt tot samenwerking.

Dit betekent dat voor de gemeente Westland duurzame ontwikkeling niet alleen gaat over het reduceren van de CO₂-uitstoot of het verbeteren van de energie efficiency, maar tevens dat een bijdrage moet worden geleverd aan vitale kernen, een leefbare omgeving en versterking van de economie.

De glastuinbouwsector pleegt in samenwerking met de gemeente Westland reeds een belangrijke inspanning op het gebied van energiebesparing en de terugdringing van de CO₂-uitstoot, waterverbruik en gebruik gewasbeschermingsmiddelen. Om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen, moet echter nog een belangrijke en grootschalige transitie plaatsvinden.

Westland wil het duurzaamste glastuinbouwgebied van Nederland zijn. Deze hoofddoelstelling kan worden bereikt door in nauwe samenwerking met andere relevante partijen en actoren (de gemeente kan dit immers niet alleen) het energie-transitieproces te ondersteunen en bevorderen. De voortgang wordt in beeld gebracht aan de hand van bestaande en/of nieuw te ontwikkelen monitorprogramma's. Werken aan een duurzame gemeente en een verduurzaamd glastuinbouwcluster betekent in Westland: werken aan energie efficiency, onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen, CO₂-reductie en een nul-lozing van mineralen en gewasbeschermingsmiddelen. De volgende doelen worden, conform de Trias Energetica door Westland nagestreefd:

- 2 % energiebesparing per jaar tot 2020;
- 20% gebruik hernieuwbare energie in 2020;
- nagenoeg 20% CO₂-reductie in 2020;
- nul-lozing van mineralen en gewasbeschermingsmiddelen naar water in 2027;
- CO₂-emissiereductie van 0.8 Mton in 2020 ten opzichte van 1990.

e. Duurzame energievoorziening

Er vindt momenteel een enorme kennisontwikkeling plaats op het gebied van duurzame energie binnen de glastuinbouw. Het gebruik van fossiele energie en de uitstoot van CO₂ moet worden teruggebracht, niet alleen om ecologische redenen, maar ook uit bedrijfseconomisch oogpunt. Doelstelling is om op termijn te komen tot een 100% duurzame energievoorziening. Voor de glastuinbouw betekent dit een energie neutrale teelt of zelfs een energie producerende kas. Geothermie, warmtekrachtkoppeling, de opslag van warmte en koude in de

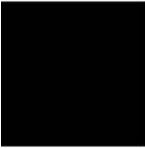


ondergrond (WKO), zonnepanelen en energiewebs zijn te benutten om de glastuinbouw energie- en CO₂-neutraal te maken.

De ontwikkeling is van belang zodat clusters van kassen warmte kunnen leveren aan clusters van woningen en andere afnemers. Voor wat betreft de energietransitie en CO₂-reductie wordt ingezet op collectieve systemen, waarbij voor energie en warmte de webstructuur wordt toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een groeimodel. In herstructureringsgebieden moet hiertoe rekening worden gehouden met de aanleg van een energie- en/of warmtenet conform de webgedachte. Hierbij kan gedacht worden aan aardwarmte, warmte- en koude opslag en hergebruik van CO₂.

Een bijzonder interessante pilot in dit verband is het pilotproject Hoogeland in Naaldwijk, waarbij warmtelevering plaats gaat vinden door een glastuinbouwbedrijf naar een te realiseren woonwijk en een zorginstelling.

Tevens zijn een vijftal projecten voorzien, waarbij gebruik wordt gemaakt van aardwarmte voor het verwarmen van kassen en het doorleveren van warmte aan woningen etc. Dit alles heeft tot doel een schone (planet) en economisch sterke (profit) sector te creëren, waarbij tevens aandacht is voor werk- en leefomstandigheden van medewerkers en omwonenden (people).



Aardwarmtebronnen kunnen voor één of meerdere samenwerkende glastuinbouwbedrijven, maar ook voor hele clusters gebruikt worden. Zo kan een glastuinbouwcluster van rond de 100 ha aangesloten worden op een diepe aardwarmtebron, zoals bij Flora Holland het geval is.

Daarnaast kan koppeling plaatsvinden aan andere doelgroepen (woningen, zorginstellingen, bedrijven). Exploitatie van een aardwarmtebron vereist voorzieningen als winningsputten, pompen en ringleidingen.

f. Herstructurering, inbreiding en intensivering

De gemeente streeft ernaar binnen verschillende gebieden zo efficiënt mogelijk intensief met de ruimte om te gaan. Indien er nieuwe ruimtevragers zijn, wordt in eerste instantie bekeken of sprake kan zijn van intensiever ruimtegebruik, inbreiding of herstructurering. Zo kan worden voorkomen dat er uitbreiding plaatsvindt en kan op een duurzame manier met de schaarse ruimte worden omgegaan. Binnen verschillende functies kan hiervan sprake zijn. Inbreiding is een term die vooral wordt gebruikt in het stedelijk gebied: ongebruikte plekken kunnen voor woningbouw of voorzieningen worden benut. Hierbij moet altijd een afweging plaatsvinden met het aspect leefbaarheid.

Herstructurering van gebieden kan een oplossing zijn om te voorkomen dat er een nieuwe claim op de ruimte ontstaat. Dit kan gelden voor allerlei verschillende soorten gebieden: woongebieden, glastuinbouwgebieden, bedrijventerreinen, maar ook bij winkelgebieden. Kiezen voor

herstructurering biedt de kans om op een meer duurzame manier met de ruimte om te gaan.

g. Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik

Juist in een gebied als Westland met veel ruimteclaims op de schaarse grond, is meervoudig ruimtegebruik een sleutelwoord. Er zijn uiteenlopende voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik, welke deels al toepassing vinden. De Wollebrandplas en de (nog te realiseren) Poelzone zijn voorbeelden van realisatie van waterberging, waarmee tevens recreatieve en ecologische doelen worden bediend. Een voorbeeld van toepassing bij glastuinbouwbedrijven is het maken van waterberging onder kassen. Vooral nieuwe ontwikkelingen in teelt (telen in waterbakken) en de toepassing van LED-verlichting zouden een doorbraak kunnen betekenen in het meerlaags telen.

Ook in woon- en werkgebieden kan ruimtewinst worden geboekt door stapeling en combinatie van functies en ondergronds bouwen.

h. Concentratiebeginsel

Door verschillende functies te concentreren, zullen er minder verkeersbewegingen nodig zijn, hetgeen de leefbaarheid bevordert.

Het concentratiebeginsel is van belang voor de glastuinbouw. De gemeente zet duidelijk in op concentratie van de glastuinbouw. Dit betekent dat de glastuinbouw niet naar verspreide gebieden buiten de gemeente hoeft uit te wijken. Daarnaast geeft de gemeente er de voorkeur aan dat de verschillende glastuinbouw gerelateerde bedrijven dicht bij elkaar zijn gevestigd. Dat is een reden om agro gerelateerde bedrijventerreinen aan te wijzen. De centrale as speelt een belangrijke rol bij deze concentratie: op deze manier worden de benodigde verkeersbewegingen zo veel mogelijk tot deze centrale as beperkt, wat de belasting voor andere wegen binnen de gemeente beperkt.

i. Groen en water

De realisering van meer groen en water draagt eveneens bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Door de Kaderrichtlijn Water (KRW) dient immers ook de ecologie van het water te worden verbeterd. Daartoe dienen structuren te worden aangepast (natuurvriendelijke oevers aanleggen etc.) conform de uitgangspunten van het beleid voor de herstructurering. Ook het bestrijden van het gevaar van wateroverlast en het bevorderen van natuurontwikkeling en recreatieve mogelijkheden in de gemeente spelen daarin een belangrijke rol. De gemeente probeert daarbij zo veel mogelijk door herstructurering van glastuinbouwgebieden de groen- blauwe structuren te versterken, door ze kwalitatief te



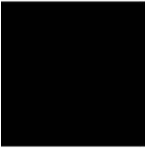
verbeteren. Vaak heeft dit ook een ruimtelijke component, omdat deze stroken dan uitgebreid moeten worden.

j. Beleid voor andere (niet agrarische) bedrijvigheid

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de glastuinbouw te behouden en waar mogelijk te versterken. Nieuwe niet-agrarische bedrijven moeten worden geweerd en bestaande niet-agrarische bedrijven mogen buiten de bestemmingsgrenzen niet uitbreiden en worden zo nodig gesaneerd uit het glastuinbouwgebied. Dergelijke bedrijven dienen zich te vestigen op de bestaande of nieuwe bedrijventerreinen.

k. Wonen

Het bestemmingsplan Groene Schakel bevat zowel agrarische- als burgerwoningen. Slechts een enkele woning is bestemd als andere (niet-agrarische) dienstwoning.



Door verdergaande professionalisering, automatisering en vooral de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is in de loop der jaren een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Door de voormalige gemeenten was reeds geconstateerd dat heel veel agrarische bedrijfswoningen in de loop jaren door de eigenaren reeds waren onttrokken aan de agrarische bestemming. Ondanks dat er Westland breed een meldingsverordening voor onttrekking van agrarische bedrijfswoningen was vastgesteld, werd deze niet altijd even strikt nageleefd. Daarnaast gingen de voormalige gemeenten elk op hun eigen manier om met deze problematiek op basis van de mogelijkheden en beperkingen die de (verschillend luidende) bestemmingsplannen boden. De eenwording van de gemeente Westland was een natuurlijk moment om deze problematiek op een eenduidige manier op pakken. Mede omdat woningen in het buitengebied bij reconstructie en schaalvergroting voor belemmeringen kunnen zorgen is in 2004 al gestart met het project woningen Buitengebied. In april 2005 is in samenwerking met de provincie Zuid Holland, LTO-Westland, de stichting Buitengebied Westland en een aantal lokale accountants- en makelaarskantoren het Raamplan voor woningen in het Buitengebied van de Gemeente Westland opgesteld. Hierin is aangegeven dat schaalvergroting en herstructurering van de glastuinbouw noodzakelijk is om de leidende rol van het Westland te behouden en de concurrentie de baas te blijven. Tevens is aangegeven dat het van groot belang is dat de activiteiten die deel uitmaken van deze sector goed zijn ingepast in de openbare ruimte.

Het raamplan bevatte duidelijke uniforme beleidscriteria voor bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoningen en uitplaatsing van agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen. Voor de overbodige bedrijfswoningen zijn de afgelopen jaren in het kader van het project veel

verzoeken ingediend tot bestemmingswijziging van de agrarische bedrijfswoning bestemming naar de bestemming 'Wonen'.

De criteria voor omzetting zijn overgenomen uit de planregels van de parapluperziening van de bestemmingsplannen Buitengebied Westland. De ingezette beleidslijn voor omzetting van agrarische bedrijfswoningen is hierin vrijwel gelijklopend overgenomen.

De opgedane ervaring bij de behandeling van reconstructieverzoeken en de strakke hantering van de voorwaarden uit de parapluperziening voor omzetting begint in de praktijk goede resultaten op te leveren. Het beleid op dit punt dient derhalve met een geringe verfijning te worden voortgezet. Uit de gehouden inventarisatie en uit diverse inspraakreacties is duidelijk geworden dat en nog een fors aantal agrarische woningen in het glastuinbouwgebied niet overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

Inmiddels wordt in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Delfland gewerkt aan een prioriteitenlijst voor het opstellen van kansenkaarten voor de verschillende deelgebieden. Gestart is met het prioritaire gebied Poelzone, waarin gelegen de deelgebieden Lange Stukken, Tuinveld en De Baak. De kansenkaarten zullen dan de leidraad kunnen vormen voor de beoordeling van omzettings- of uitplaatsingsverzoeken en indien van toepassing subsidieverzoeken.

1. Aan-huis-gebonden-onderneming

Binnen de bestemming "Wonen" is beleid opgesteld voor aan-huis-gebonden-ondernemingen, met als onderlegger de uitvoeringsrichtlijn aan-huis-gebonden-beroepen.

Het doel van het beleid is het duidelijk maken wat zonder vergunning aan bedrijfsmatige werkzaamheden in een woning mag worden uitgevoerd en onder welke voorwaarden. Hiermee worden de mogelijkheden, welke geboden werden in de uitvoeringsrichtlijn uit 2005 aangepast aan de huidige regelgeving (als gevolg van o.a. Handelsregisterwet) en aan de huidige gebruiken.

In de oude richtlijn werden alleen de zogenaamde vrije beroepen toegestaan binnen de woning. Dit waren de beroepen, waarvoor geen inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel was vereist, zoals medische, academische, administratieve en kunstzinnige beroepen. Voorbeelden hiervan zijn o.a. arts, tandarts, advocaat, belastingconsulent, organisatieadviseur, fysiotherapeut, e.d. Niet onder dit begrip vielen de, veelal ook in huis uitgevoerde, ondernemingen zoals schoonheidsspecialiste, nagelverzorgster, kapster, maar ook de nieuwere ondernemingen, welke zich op het internet richten, zoals de internetwinkels. Deze konden alleen toegestaan worden middels een afwijkingprocedure binnen het bestemmingsplan.

Omdat het gebruik meestal niet van buitenaf te zien is, is handhaving vrijwel onmogelijk. Hierdoor en in het kader van de vermindering van

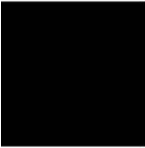


regeldruk was het gewenst te proberen één lijn te trekken en de bedrijven, die 49 de gemeente acceptabel vindt binnen een woning, binnen bepaalde grenzen, dan ook gewoon toe te staan. Dat is dan ook de reden om, in de bestemmingsplannen, in plaats van de begripsomschrijving van aan-huis-gebonden beroepen, een nieuw begrip te introduceren, te weten aan-huis-gebonden-ondernemingen. Gelet op de nieuwe Handelsregisterwet is dat een betere benaming.

Om het gebruik ondergeschikt te houden aan het hoofdgebruik van de woning is het gebruik uitsluitend beperkt tot de bewoner van het pand, waarbij deze geen personeel in dienst mag hebben.

m. Beleid bed & breakfast

Een bed & breakfast is een impuls voor het aantrekken van dagrecreanten (en toeristen) met een kortdurend verblijf. Dagrecreanten worden aangetrokken door recreatieve voorzieningen zoals aantrekkelijke wandelroutes, fietsroutes en vaarroutes.



De bed & breakfast-sector in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. Gemeenten krijgen steeds vaker verzoeken voor het starten van een bed & breakfast binnen een woonfunctie. Ook in de gemeente Westland is deze vraag aanwezig. Om het vestigen van een bed & breakfast te kunnen toetsen is door de gemeente Westland de beleidsnotitie bed & breakfast opgesteld. Op deze manier worden kaders geboden voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

Een bed & breakfast wordt in deze beleidsnotitie gedefinieerd als een kleinschalige overnachtingsaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie wordt gerekend. Dit betekent dat de bed & breakfast een nevenfunctie is naast het wonen. Voor het uitoefenen van een bed & breakfast mag maximaal 40% van het bruto oppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) worden gebruikt. Hieraan is een maximale oppervlakte verbonden van 75 m². Naast het beperkte oppervlak wordt het aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed & breakfast op zeven gesteld. Voor het bed & breakfast geldt dat er parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.

n. Beleid voor huisvesting tijdelijke buitenlandse werkmigranten

Er komen veel buitenlandse werknemers (EU-medewerkers) tijdelijk naar het Westland om te werken in de glastuinbouwsector. De verblijfsduur van deze werknemers is niet bekend. Deze kan variëren van enkele weken tot meer dan een jaar. Voor zover er zicht op is, verblijven de meeste werknemers ongeveer vier tot zes maanden in de gemeente. De

werkgevers, vaak uitzendbureaus dienen primair te zorgen voor de huisvesting van hun werknemers.

In het beleidsdocument "Tijdelijk wonen in de gemeente Westland" zijn een aantal beleidskaders opgesteld voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in het glastuinbouwgebied. Zo mogen voormalige en/of bestaande bedrijfswoningen onder voorwaarden worden benut voor de huisvesting van werknemers van het glastuinbouwbedrijf.

o. Houden van paarden

In het glastuinbouwgebied is het houden van paarden in beginsel niet toegestaan. Het betreft hier gronden met de bestemming "Agrarisch, Glastuinbouw". Het houden van paarden doet afbreuk aan de bestemming, gaat ten koste van glasareaal en kan tot ongewenste functiemenging leiden. Bovendien blijkt in de praktijk dat hobbymatige paardenhouderijen de reconstructie van de glastuinbouw frustreren.

Binnen de privégronden van een tuinder (maximaal 1000 m²) en op de percelen met de bestemming wonen is het houden van paarden onder voorwaarden toegestaan. De paarden mogen uitsluitend hobbymatig worden gehouden, wanneer deze op eigen erf of in eigen tuin worden gehouden (voor een tuinder binnen de maximaal toegestane 1000 m²) en hierdoor het glastuinbouwcluster niet wordt belemmerd en dit uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering oplevert voor de omgeving.

De grootte van de stalling (75 m³) biedt volgens aanbevelingen van de Sectorraad Paarden en de VNG plaats aan 2 paarden. In de handreiking 'Paardenhouderij en landschap' wordt aanbevolen om een paardenbox van 3,5 x 3,5 x 3 meter (l x b x h) per paard aan te houden. Deze aanbeveling wordt onderschreven om het hobbymatige karakter van de paardenhouderij te benadrukken.

Het is absoluut niet de bedoeling om het houden van paarden voor derden toe te staan, ook niet als geen betaling zou plaatsvinden. Het bedrijfsmatig houden van paarden in het glastuinbouwgebied is in principe uitgesloten. Dit gaat ten koste van het glastuinbouwareaal en de economie. Paardenhouderijen worden niet door de gemeente Westland ondersteund.



3 ONDERZOEK

3.1 Inventarisatie van functies

Binnen het plangebied vielen tijdens de inventarisatie de volgende (groepen van) functies te onderkennen.

3.1.1 Glastuinbouw

In het plangebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven gevestigd. Deze betreffen de bedrijven waarvan gronden nodig zijn voor de realisatie van de ecologische en recreatieve verbindingszone.

3.1.2 Wonen

In het plangebied bevinden zich de volgende woningen:

burgerwoningen aan:

- Rusthovenlaan 18;
- Rusthovenlaan 22;
- Rusthovenlaan 28;
- Rusthovenlaan 30;
- Rusthovenlaan 36;

bedrijfswoningen aan:

- Rusthovenlaan 20;
- Rusthovenlaan 26;
- Rusthovenlaan 38.

3.1.3 Verkeersverbindingen

In het plangebied bevindt zich als verkeersverbinding de Rusthovenlaan. Dit is een ontsluitingsweg tussen de Tuinveldlaan en de Gantellaan.

3.1.4 Water

In het plangebied zijn twee primaire watergangen aanwezig, namelijk de 's-Gravenzandsevaart en de Gantel.

3.1.5 Gasleiding

Nabij het plangebied (zuidwesten) ligt een hogedruk-aardgasleiding. De belemmeringszone van deze gasleiding bevindt zich echter buiten de grenzen van het plangebied.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

3.2.1 Wettelijk kader

a. Algemeen

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder, ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten, ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs-) woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er zijn richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied.

Milieucategorie:	Afstand tot rustige woonwijk:	Afstand tot gemengd gebied:
Categorie 1	10 m	0 m

Categorie 2	30 m	10 m
Categorie 3.1	50 m	30 m
Categorie 3.2	100 m	50 m

Figuur 7 – Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

b. Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

c. Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

3.2.2 Verkennend onderzoek

a. Glastuinbouwbedrijven

Voor de milieuzonering van de glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen, woonlinten en woonwijken in het plangebied wordt als richtlijn conform de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) – categorie 2 toegepast. Voor de kernen moet een afstand van 30 meter aangehouden worden en voor de woningen in de linten moet een afstand van 10 meter aangehouden worden.

b. Ten opzichte van een rustige woonwijk

In de Nota planbeoordeling 2002 ging de provincie uit van een minimumafstand 25 meter tussen een glastuinbouwbedrijf en een gevoelige functie. Voor de aanleg van vele woonwijken (uitbreiding kernen) is rekening gehouden met een afstand van 25 meter tussen de glasopstanden en de woningen. Volgens de VNG geldt er een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt bij de aanleg van nieuwe woonwijken aanhouden, maar in bestaande situaties waar een afstand van 25 meter of minder van toepassing is, wordt bij herbouw uitgegaan van 25 meter, mits de geluidbronnen van het bedrijf (bedrijfsruimte) op minimaal 30

meter worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat bij de herbouw van de glasopstanden het glastuinbouwbedrijf en de glaslijn fors aantal meters terug moet en derhalve sprake is van een verlies aan teeltareaal.

c. Ten opzichte van gemengd gebied

Als afstandsmaat tussen een enkele woning en de bestemmingsgrens "Glastuinbouw" wordt 12,50 meter aangehouden. Deze afstandsmaat, welke is overgenomen uit de Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland", is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw, waarin een maat van 10 meter is genoemd. In verband met de mogelijkheid om bij een woning 2,50 meter vergunningsvrij aan te bouwen is de totale aan te houden afstand 12,50 meter. Met deze afstandsmaat is een goede ruimtelijke- en milieu hygiënische inpassing gewaarborgd. Verschillende afwijkingsmogelijkheden van deze afstandsmaat zijn opgenomen om bijvoorbeeld de herbouw van een woning niet onmogelijk te maken of om te voorkomen dat bij herbouw van glasopstanden het glastuinbouwbedrijf de glaslijn een fors aantal meters terug moet worden gelegd, waardoor er sprake is van een aanzienlijk verlies aan teeltareaal.

d. Warmtekrachtkoppeling (WKK's) ten opzichte van woningen van derden

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie van warmteopslagtanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmtekrachtkoppeling is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Een ontheffingsmogelijkheid van deze afstandsmaat wordt opgenomen voor een afstand van minimaal 12,50 meter.

Bij glastuinbouwbedrijven bevinden zich voor de opslag van water grote watersilo's. In het verleden is het regelmatig voorgekomen dat deze silo's uit elkaar klappen met als gevolg dat dit ernstige schade kan veroorzaken in de directe omgeving. Voor nieuw te realiseren watersilo's of woningen bij watersilo's moet, om schade te voorkomen, een afstand van 15 meter tussen een woning van derden en een watersilo worden aangehouden.

e. Groene schakel

Binnen het ontwikkelingsplan de Groene Schakel worden een zestal nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen bevinden zich op een grotere afstand dan 12,50 meter vanuit de omliggende glastuinbouwbedrijven en meer dan 65 meter vanuit omliggende WKK's.



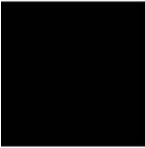
3.3 Waterhuishouding

3.3.1 Waterkeringen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen primaire waterkeringen aanwezig waarop de keur van het Hoogheemraadschap van toepassing is.

3.3.2 Waterkwantiteit

Het bestemmingsplan behelst de aanleg van een ecologische en recreatieve verbindingszone. Deze zone wordt gerealiseerd door een groenstrook van minimaal 30 meter breed te realiseren. Daarnaast worden delen van de watergang voorzien van natuurvriendelijke oevers en vispaaiplaatsen.



In de betreffende zone wordt tevens oppervlaktewater water gerealiseerd in de vorm van een nevengeul. Deze waterverbinding helpt om het boezemsysteem klimaatadaptief te maken. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendig watersysteem, hoewel er met de realisatie van de ABC maatregelen voor het huidige klimaat geen opgave meer geldt, draagt het verbeteren van de doorstroming door middel van de nevengeul bij aan een klimaatbestendig boezemstelsel.

Ten behoeve van de aanleg van de ecologische verbindingszone worden watergangen gedempt. Alle watergangen die worden gedempt worden elders in het plangebied gecompenseerd.

3.3.3 Waterkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan voor het gehele glastuinbouwgebied is een waterparagraaf opgesteld waarin de gewenste waterkwaliteit is beschreven. Deze beleidslijn is tevens van toepassing op het bestemmingsplan Groene Schakel. Voornoemde waterparagraaf is toegevoegd in de bijlage 1 van deze toelichting. Voor de bevordering van de waterkwaliteit in de Monstersevaart is het van belang dat omliggende kassen geen afvalwater op het oppervlaktewater lozen.

KRW

De Monstersevaart is aangewezen als waterlichaam waarop de Kader Richtlijn Water (KRW) van toepassing is. KRW maatregelen ten aanzien van de ecologische waterkwaliteit bestaan uit het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het aanleggen van paaiplaatsen en het vis-passeerbaar maken van kunstwerken. Bij de inrichting van de ecologische

en recreatieve verbindingszone worden deze maatregelen ingepast.

3.3.4 Riolering en afvalwater

In het verbreed GRP is het beleid voor de rioleringszorg beschreven. Dit kader is de basis voor de beheeractiviteiten, het inspelen op nieuwe ontwikkelingen, interne en externe bestuurlijke afstemming, continuïteit van beleid en voortgangsbewaking. Het buitengebied van de gemeente Westland is op verschillende manieren aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel: door middel van drukriolering, vacuümriolering, vrij vervalriolering en CAD-systeem. Om de ongezuiverde afvalwaterlozingen te saneren wordt in de komende jaren het gehele buitengebied voorzien van riolering of een rioleringsalternatief. Daarnaast geldt een aantal voorschriften, opgenomen in het Besluit Glastuinbouw, zoals dat het hemelwater verwerkt moet worden op eigen terrein of naar het oppervlaktewater moet worden getransporteerd, met bijbehorende kwaliteitseisen. In het kader van de herstructurering zijn o.a. van belang het afkoppelen en vasthouden van hemelwater en het voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater. Ook het aanleggen van verharding in waterdoorlatende vorm, het zoveel mogelijk (her)gebruiken van hemelwater en het realiseren van voldoende gietwaterbassin-capaciteit bij glastuinbouwbedrijven zijn belangrijke aandachtspunten.

3.3.5 Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van de bestaande situatie is vastgelegd in de Delflandse keur. Het onderhoud van primaire watergangen is in handen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De Monstersevaart is een hoofdwatgang welke door Delfland worden onderhouden. Onderhoud vindt varend plaats. Voor de Vlotwating geldt tevens dat aan de rand van de watergangen een onderhoudsstrook van minimaal 4 meter breed benut moet kunnen worden.

3.4 Bodemkwaliteit

3.4.1 Wettelijk kader

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

3.4.2 Verkennend onderzoek

Op 17 april 2015 is door het onderzoeksbureau BMA Milieu nader bodemonderzoek gedaan op de locatie gelegen aan de Rusthovenlaan 28-30. De aanleiding van dat onderzoek was het in eerder uitgevoerd onderzoek aangetoonde verontreinigingen met cadmium, zink en/of minerale olie in de grond en nikkel (en plaatselijk arseen) in het grondwater in combinatie met de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Uit de onderzoekresultaten kan worden geconcludeerd, dat op grond van de Wet bodembescherming er sprake is van ernstige bodemverontreiniging zodat bij de uitvoering van het bestemmingsplan de bodem gesaneerd dient te worden. Bij de realisering van de herinrichting zal, zoals aanbevolen, afstemming met de Omgevingsdienst Haaglanden plaatsvinden en zal een onderzoek naar asbest worden verricht op de plekken waarop in het onderhavige onderzoek asbest-verdachte materialen zijn waargenomen.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 2 van deze toelichting.

3.5 Geluidskwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

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

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweeg brengt.

In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

3.5.2 Verkennend onderzoek

De maximum snelheid op de Rusthovenlaan bedraagt ter hoogte van het plangebied 30 km/uur. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimum-drempel voor gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekende mate bijdragen (milieubeheer) wordt een aantal soorten projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

3.6.2 Verkennend onderzoek

Het bestemmingsplan maakt – ook met het afwijken van de planregels, het stellen van nadere eisen of het wijzigen van het plan – geen activiteiten mogelijk die de luchtkwaliteit zouden kunnen verslechteren.

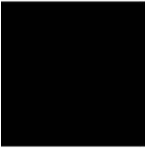


3.7 Externe veiligheid

3.7.1 Wettelijk kader

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

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) van belang.



In de gemeente Westland, waaronder in het plangebied, zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven. Ter plaatse van eventuele vindplaatsen wordt in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – munitie" opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding is het niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren of werken aan te leggen, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat dit verantwoord is.

3.7.2 Verkennend onderzoek risicovolle locaties

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat in en in de nabijheid van het plangebied zich geen risicovolle locaties en kwetsbare in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen bevinden. Evenmin bevinden zich in of in de nabijheid van het plangebied routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor dit bestemmingsplan is derhalve geen onderzoek in het kader van externe veiligheid vereist.

3.7.3 Verkennend onderzoek risicovol transport door buisleidingen



In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een hogedruk-gastransportleiding. De PR 10^{-6} risicocontour ligt op de gasleiding en bevindt zich buiten de grenzen van het plangebied. Het invloedgebied van de gasleiding bedraagt 170 meter. Dit gebied bevindt zich wel binnen de grenzen van het plangebied. Aangezien binnen deze zone nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de hoogte van het toekomstige groepsrisico van de betreffende gasleiding ($<0,1$ maal de oriëntatiewaarde), kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Het plangebied bestaat voornamelijk uit het realiseren van nieuw natuurgebied waarin, binnen het invloedgebied van de gasleiding, maximaal vijf nieuwe woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de woningen kunnen verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn. In het plangebied zijn geen specifieke bestemmingen benoemd die leiden tot een grotere kans op aanwezigheid van zelfredzame personen. Het aantal verminderd redzame personen binnen het invloedgebied zal dan ook laag zijn. De woningen zijn goed te ontvluchten, aangezien het om gebouwen met een beperkt aantal bouwlagen gaat. De zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied is daarmee goed te noemen.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten

Het plangebied wordt voor hulpdiensten ontsloten door de Rusthovenlaan in zowel het noorden als het oosten van het plangebied. Via deze ontsluitingsweg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ook is er voldoende bluswater in het plangebied aanwezig. Hierdoor is de bestrijdbaarheid voor hulpdiensten ook goed te noemen.

Maatregelen binnen de zone van de aardgastransportleiding

Een klein deel ten zuiden van het plangebied bevindt zich binnen het invloedgebied van een, naast het plangebied, aanwezige hoge druk aardgastransportleiding. Binnen deze zone zijn voor de uitvoering van het plan maatregelen van toepassing zoals deze voor gebieden rond hoge druk aardgastransportleidingen van toepassing zijn. Deze maatregelen betreffen: voorzien en aangeven van vluchtwegen het voorbereiden van de interne organisatie en risicocommunicatie in de omgeving. Bij de uitvoering van het plan wordt met voornoemde maatregelen rekening gehouden.

Conclusie

Volgens voornoemde vormt de aanwezigheid van het invloedgebied van de gasleiding geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.7.4 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven

Het plangebied valt niet binnen het gebied dat is aangemerkt als verdachte locatie voor het aantreffen van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

3.8 Archeologische waarden

3.8.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland tezamen met een groot aantal Europese landen het Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta, die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeentes moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

In artikel 41a van de Monumentwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, 1e lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de

belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (2012) zowel naar boven als beneden af te wijken van de gestelde 100 m².

3.8.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen.

De gemeente Westland baseert zich bij ruimtelijke plannen op de archeologische beleidskaart, die onderdeel is van het in juni 2012 vastgestelde archeologiebeleid. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Deze kennis komt tot uiting in een archeologische verwachtingskaart die toont op welke locaties archeologische resten uit bepaalde perioden kunnen worden verwacht. Op de beleidskaart worden de verschillende verwachtingen vertaald naar verwachtingszones en gekoppeld aan concrete vrijstellingsgrenzen. Bodemverstorende werkzaamheden die deze grenzen niet overschrijden worden op voorhand vrijgesteld van de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek. Door middel van het hanteren van verschillende vrijstellingsgrenzen wordt binnen de gehele gemeente gezocht naar een goede balans tussen de verwachte aanwezigheid van archeologische resten en de voorwaarden die worden verbonden aan bodemverstorende activiteiten.

3.8.3 Verkennend onderzoek

Ten behoeve van de archeologische waarden in het gebied is op 28 oktober 2014 archeologisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat archeologische resten in het plangebied kunnen worden verwacht en vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek in het plangebied noodzakelijk is. Aangezien het plangebied momenteel nog in gebruik is als glastuinbouwgebied zullen deze vervolgonderzoeken plaats gaan vinden op het moment dat de gronden worden opgeleverd aan de gemeente. In het bestemmingsplan wordt om deze rede het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 3 van deze toelichting.



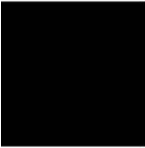
3.9 Flora en Fauna

3.9.1 Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland vindt plaats onder Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soort bescherming en gebiedsbescherming. De soort- en gebiedsbescherming staan geheel los van elkaar en hebben hun eigen werking. In de inventarisatie en de quick-scan staat de soort bescherming centraal. De gebiedsbescherming wordt alleen benoemd voor zover deze relevant is voor de beschermde soorten.

Vogelrichtlijn en de Habitat richtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn maken deel uit van de Europese regelgeving en zijn van kracht in alle Europese lidstaten. Beide kennen een gebiedsbescherming- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn is in de Flora- en faunawet opgenomen. Om de gebiedsbescherming van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet te verankeren, is een wijziging van deze wet in voorbereiding.



De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dit kader zijn in Nederland Gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden). Het doel van de Habitatrichtlijn (1992) is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en half natuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dit kader zijn in Nederland aan de Europese Commissie gebieden aangemeld als kandidaat Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden).

Deze aangemelde gebieden genieten intussen de status alsof ze zijn aangewezen als Speciale Beschermingszones. Uit hoofde van de Europese regelgeving dienen ingrepen in of nabij een Speciale Beschermingszone getoetst te worden op hun effecten op soorten en gemeenschappen op grond waarvan de beschermingszone is aangewezen. Voor het verlenen van toestemming voor de uitvoering van ingrepen is het al dan niet optreden van significante effecten van groot belang.

Natura 2000



De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU- richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Op dit moment wijst Nederland de Natura 2000 officieel aan. In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soortbescherming. Deze staan in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Flora- en faunawet

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet hanteert daarbij het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hier toe zal een ontheffing ex. Artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I) of , in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

Zorgplicht

Bij elk project, op elke locatie en bij elke handeling geldt naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bovendien de 'zorgplicht'; Artikel 2, lid 1 "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving".

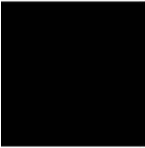
Artikel 2, lid 2: "De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken". De zorgplicht vloeit voort uit de erkenning van de intrinsieke waarde van dieren. De algemene zorgplicht geldt voor alle soorten, terwijl de verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 12) gelden voor bij of krachtens de wet aangewezen beschermde soorten. De zorgplicht betekent niet dat een



dier niet gedood mag worden, wel dat daarbij het lijden zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

Reparatiewet

Op 23 februari 2005 is de zgn. "AmvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden. Dit heeft een verbetering van de uitvoering van de regelgeving opgeleverd. Met dit besluit is geregeld dat er niet onnodig een ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Nieuw is ook dat er ook volgens gedragscode gewerkt kan worden. Aanvragen kunnen beter en sneller worden behandeld. Bij het beoordelen van aanvragen voor een ontheffing ex. Art. 75 van de Flora- en faunawet wordt in deze aanvullende wetgeving onderscheid gemaakt in vier categorieën van soorten:

- 
1. beschermde inheemse vogels: dwingende redenen van groot openbaar belang kunnen geen grond zijn voor het verlenen van een ontheffing omdat de Vogelrichtlijn dat niet toestaat;
 2. soorten die vermeld zijn in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen als bedreigde soorten (cf. art. 75.5); ontheffing kan alleen worden verleend indien geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en wanneer sprake is van een dwingende reden van openbaar belang (namelijk: volksgezondheid, veiligheid, milieu en dwingende redenen van sociaaleconomische aard); tevens mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
 3. beschermde soorten die niet onder punt 1 of 2 zijn genoemd: ontheffing kan worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort; vooral soorten die vermeld zijn op de verschillende Rode lijsten vallen onder deze groep;
 4. voor de meer algemene soorten kan voor verjagen, verontrusten, verstoren zonder verdere toetsing aan de hand van de bovenstaande criteria ontheffing worden verleend.

Bij ruimtelijke ingrepen is soortbescherming van toepassing op de huidige aanwezige soorten in het plangebied of in de directe omgeving. Indien het zogenaamde 'niet strikt ' beschermde soorten betreft, is bescherming in het kader van de Flora- en faunawet van toepassing. Ontheffing is mogelijk op grond van art. 75 van de Flora- en faunawet. De resultaten van een quick-scan kunnen een ontheffingsaanvraag onderbouwen. Indien het zogenaamde 'strikt ' beschermde soorten betreft (Rode lijst soorten en Habitat richtlijn IV-soorten) is bescherming in het kader van de Habitat richtlijn en/of Flora- en faunawet van toepassing. Ontheffing is alleen mogelijk op basis van een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet of Habitat richt lijn. Hier toe kan een aanvullend project - en compensatieplan noodzakelijk zijn om de effect en van de ingreep in

detail te beschrijven en mitigerende en compenserende maatregel en uit te werken.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. In de vigerende wet zijn twee categorieën beschermde gebieden: beschermde natuurmonumenten (particulier eigendom) en staatsnatuurmonumenten (staats eigendom). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten, zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet

worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. In de nabije toekomst zal de bescherming van Speciale beschermingszones in het kader van de Vogel richtlijn en de Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet worden verankerd; een wetswijziging is in voorbereiding.

Rode lijstsoorten

De Flora- en faunawet biedt de mogelijkheid tot actieve bescherming middels de vaststelling van Rode lijsten. De soorten die hierop vermeld worden, behoeven vanwege hun aantal verloop of kwetsbaarheid speciale aandacht zodat hun voortkomen in ons land veilig wordt gesteld. Een soort kan worden vermeld als 0) verdwenen, 1) ernstig bedreigd, 2) bedreigd, 3) kwetsbaar of 4) gevoelig.

Rode lijstsoorten hebben geen wettelijke status. Wel worden de lijsten gebruikt als basis voor nieuwe bepalingen of (lokaal of regionaal) beleid. Door de minister van LNV zijn Rode lijsten van planten, korstmossen, paddenstoelen, zoogdieren, reptielen en amfibieën, libellen, krekels en sprinkhanen, dagvlinders en zoetwatervissen vastgesteld en gepubliceerd. Daarnaast bestaan lijsten van mossen en vogels die door verschillende deskundigen zijn opgesteld (vogels: www.sovon.nl). Voor de soorten die door de minister op een "Rode lijst" zijn geplaatst moeten beschermingsmaatregelen worden getroffen. Beschermingsplannen zijn inmiddels gemaakt voor onder meer de patrijs, korhoen, de otter, de das, de boomkikker, moerasvogels, akkerplanten en de grote vuurvinder.

3.9.2 Onderzoek

Ten behoeve van de Flora en Fauna in het gebied is op 17 december 2014 een natuurwaarde onderzoek verricht. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied tijdens het veldbezoek geen soorten waargenomen zijn die vallen onder de Flora- en faunawet. In het gebied zijn wel enkele beschermde soorten gemeld in de NDFF. De natuurwaarden zijn in het plangebied klein. Voordat het gebied verder



ontwikkeld wordt is een nieuwe opname van de flora en fauna gewenst. Deze opname zal worden verricht bij de uitvoering van het plan.

Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting.

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Juridisch kader

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden 2012, versie 1.3.1, zoals wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Staatscourant 2012, nr. 14821, en Staatscourant 2013, nr. 33375). Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is voor de gehanteerde begrippen aangesloten bij de voor dit bestemmingsplan relevante begrippen uit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, een ander als mogelijk gemaakt in de genoemde RO-standaarden 2012.

4.1.2 Aanvullingen op SVBP 2012

a. Algemeen

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

b. Bestemmingen

Voor de bestemming van glastuinbouw is, net zoals in het eerder vastgestelde bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland (vaststelling in 2012), gekozen voor de specifieke agrarische bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" (A-GT).

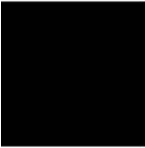
c. *Algemene regels*

In het artikel over de algemene gebruiksregels zijn indicatief die handelingen genoemd die volgens het bestemmingsplan indicatief vallen onder het algemene wettelijke verbod van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1, eerste lid en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.2 Bestemmingsregeling

Aan de bestaande functies in het plangebied die in overeenstemming met de voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plan zijn bestemd, alsmede de ecologische verbindingszone (groene schakel) zijn de volgende bestemmingen gegeven.

4.2.1 Bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"



Voor glastuinbouwbedrijven is in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" (A-GT) opgenomen.

Aan deze bestemming zijn tevens de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten en een wijzigingsbevoegdheid verbonden.

Voor een uitvoerige toelichting op deze bestemming wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2.2 Bestemming "Natuur"

Op de nieuw aan te leggen ecologische verbindingszone is in dit bestemmingsplan de bestemming "Natuur" (N) neergelegd. Binnen deze bestemming zijn o.a. fiets- en voetpaden, water en vispaaiplaatsen mogelijk.

Een deel van het natuurgebied zal worden ingericht als natuurspeelplaats. Deze speelplaats is in het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding "specifieke vorm van natuur – natuurspeelplaats".

Aan deze bestemming is tevens de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verbonden.

4.2.3 Bestemming "Verkeer"

Op de verkeersverbinding Rusthovenlaan is in dit bestemmingsplan de bestemming "Verkeer" (V) neergelegd.

4.2.4 Bestemming "Water"

Op de watergang de Monstersevaart en de nieuw aan te leggen hoofdwatergang is in dit bestemmingsplan de bestemming "Water" (WA) neergelegd. Het bouwen van steigers is in de bestemming Water niet toegestaan. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

4.2.5 Bestemming "Wonen"

De bestaande burgerwoningen, zoals die bij de inventarisatie staan beschreven, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" (W) gekregen.

Aan deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid verbonden.

4.2.6 Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie"

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Op deze gronden zijn geen werkzaamheden of bouwwerkzaamheden mogelijk voordat er archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden.

4.3 Nadere toelichting bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning gaat het om drie centrale begrippen, namelijk: glastuinbouwbedrijvigheid, -volwaardigheid en -doelmatigheid.

4.3.1 Glastuinbouwbedrijvigheid

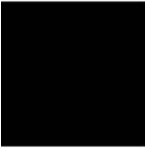
Onder glastuinbouw bedrijvigheid wordt verstaan het op bedrijfsmatige wijze telen en verzorgen van gewassen in kassen. Deze producten mogen in de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte bij het glastuinbouwbedrijf ook worden verwerkt en verpakt. Producten die geteeld zijn in andere kassen,



kunnen met ontheffing centraal worden verwerkt en verpakt. Van belang is dat altijd de teeltfunctie centraal staat. Als er sprake is van de inkoop van gewassen die elders zijn geteeld en die verhandeld of verwerkt worden zonder dat sprake is van het telen en/of kweken van de gewassen, is er sprake van een andersoortige bedrijfsvoering die in strijd is met de glastuinbouwbestemming. Visteelt is geen aan de glastuinbouw gerelateerde activiteit en is niet toegestaan binnen de bestemming glastuinbouw. Er kan echter ontheffing verleend worden voor visteelt indien het ondergeschikt blijft aan het telen van gewassen. Er moet aantoonbaar sprake zijn van een gesloten systeem (waarbij de vissen de gewassen bemesten), van dubbel ruimtegebruik en van een milieu neutrale viskweek.

4.3.2 Volwaardigheid

Bij de beoordeling van volwaardigheid staan de volgende drie aspecten centraal:

- 
1. er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht; het bedrijf moet werk en inkomen leveren voor minimaal één volwaardige arbeidskracht, dat wil zeggen dat iemand gedurende het hele jaar een volledige dagtaak in het bedrijf heeft en hier het hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan in vindt;
 2. duurzaamheid: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf; continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan waarbij de bedrijfstechnische opzet (omvang, aard) van belang is, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie), alsmede milieu hygiënische gevolgen worden bij de beoordeling betrokken; met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf;
 3. bedrijfsgrootte: hiermee wordt bedoeld dat een glastuinbouwbedrijf tenminste over 15.000 m² aan glasopstanden beschikt; een bedrijf kan ook bij minder dan 15.000 m² aan glasopstanden als volwaardig gelden, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is, in welk geval een advies moet overgelegd worden door een glastuinbouwdeskundige; er geldt een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5.000 m².

4.3.3 Doelmatigheid

De doelmatigheid is erop gericht dat de bebouwing voldoet aan wat past of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is

afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf.

Bij de beoordeling van bouwaanvragen zullen de volgende aspecten worden meegewogen:

- de maatvoering en inrichting van gebouwen;
- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en).

Als zowel de glastuinbouw bedrijvigheid en de volwaardigheid als de doelmatigheid positief worden beoordeeld, dan is er sprake van een noodzaak en toelaatbaarheid van bebouwing. Bij een beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning wordt bij voorkeur al de gehele inrichting getoetst. Het opknippen van bouwaanvragen moet worden voorkomen en kan leiden tot niet in behandeling nemen.

Bedrijfsruimten, zoals verwerkingsruimten bij glasopstanden (teeltruimtes) mogen geen groter bruto vloeroppervlak hebben dan 12,5% van de aanwezige glasopstanden bij het bedrijf. Met een binnenplanse afwijking kan het percentage onder voorwaarden verhoogd worden tot 15%.

Voor kantoren (dat wil zeggen onzelfstandige kantoren) bij glastuinbouwbedrijven, mag het vloeroppervlak niet meer bedragen dan 1% van de aanwezige glasopstanden, behorende bij het bedrijf ter plekke. Enkele voorwaarden voor de vestiging van een kantoor behorende bij het glastuinbouwbedrijf, zijn:

- kantoren moeten onderdeel zijn van de bedrijfs-/verwerkingsruimte;
- voorkeur wordt gegeven aan inpassing op de eerste verdieping van de bedrijfs-/verwerkingsruimte vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik;
- kantoorpanden los van de overige bedrijfsbebouwing zijn niet toegestaan;
- het procentuele maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (onthefving mogelijk);
- het absolute maximum aan bruto-vloeroppervlakte wordt gesteld op 1.000 m²;
- concentratie van kantoren van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (afwijking mogelijk);
- met een binnenplanse afwijking kan het percentage onder voorwaarden worden verhoogd tot 1,5% en een maximum van 1.500 m².

Voor (nieuwe) glastuinbouwbedrijven is het niet mogelijk een (nieuwe) bedrijfswoning te bouwen. Er kunnen geen nieuwe bedrijfswoningen meer gebouwd worden in het glastuinbouwgebied. Bestaande bedrijfswoningen kunnen wel onder voorwaarden worden herbouwd:

- deze zal gaan dienen voor de huishouding van de ondernemer of zijn personeel;
- het bedrijf beschikt over tenminste 20.000 m² grond;

- het bedrijf beschikt over tenminste 15.000 m² glasopstanden;
- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander opgericht glastuinbouwbedrijf;
- de bedrijfswoning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- de bedrijfswoning wordt gebouwd op zodanige plek dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Een ondernemer kan ook bij minder dan 15.000 m² aan glasopstanden een woning herbouwen, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van het glastuinbouwbedrijf zodanig gespecialiseerd is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden dat zal worden beoordeeld door de glastuinbouwdeskundige. Er geldt dan een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5000 m².

Indien een bedrijf beschikt over twee of drie bedrijfswoningen, kunnen de woningen worden herbouwd indien:

- deze zullen dienen voor de huishouding van de ondernemers of hun personeel;
- het bedrijf beschikt over tenminste 40.000 m² grond;
- het bedrijf beschikt over tenminste 30.000 m² glasopstanden;
- de bedrijfswoningen niet al eerder zijn gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoningen in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- de bedrijfswoningen niet al eerder zijn gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoningen ten behoeve van een (destijds) nieuw opgerichte glastuinbouwbedrijven;
- de bedrijfswoningwoningen worden opgericht op de gronden die behoren tot de glastuinbouwbedrijven;
- de bedrijfswoningen worden gebouwd op zodanige plekken dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Bij de herbouw van een bedrijfswoning wordt dus altijd gekeken naar de situering. De nieuw te bouwen bedrijfswoning mag namelijk de verdere toekomst van de glastuinbouw niet belemmeren. Een woning wordt namelijk voor een lange tijd gebouwd en zal midden in het glastuinbouwgebied toekomstige herstructurering kunnen frustreren. De woning moet worden gebouwd langs de weg of aan een lint dat ook in de toekomst behouden zal blijven. Woningen kunnen niet solitair midden in het glasareaal worden gebouwd. Dit is ter beoordeling aan de glastuinbouwdeskundige.

Verder zijn de bestaande binnenplanse afwijkingen van de parapluherziening opgenomen, maar zijn er versoepelingen doorgevoerd

ten opzichte van het paraplubestemmingsplan. Het gaat dan met name om de afstand van 12,50 meter van de bedrijfswoning tot aan de bedrijfsgebouwen, kassen en waterbassins van het eigen bedrijf. Belangrijke voorwaarde is dat de bestaande toestand niet mag verslechteren. Er zijn eveneens wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het omzetten van bedrijfswoningen, verplaatsen van (bedrijfs-) woningen en het vergroten van het woonvlak. Uiteraard onder bepaalde voorwaarden, waarbij de belangrijkste voorwaarde is dat de glastuinbouwreconstructie in de toekomst niet gefrustreerd mag worden.

4.4 Handhaving

Op 1 februari 2011 hebben burgemeester en wethouders van Westland de beleidsnota "Handhaven op maat 2011-2014" vastgesteld. Het doel van het handhavingsbeleid is om binnen bouw- en woningtoezicht en milieuhandhaving met een transparante, effectieve en efficiënte inzet van middelen te komen tot een situatie waarbij het voor een ieder duidelijk is hoe de gemeente Westland haar middelen inzet om naleving van regels te bereiken en/of te bevorderen. De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers.

Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving – normstelling – vergunningverlening – uitvoering – toezicht - handhaving). Subdoelen die bijdragen aan de realisatie van het doel zijn: integraal toezicht en handhaving, voldoen aan de (wettelijke) kwaliteitseisen en duidelijke communicatie.

Het handhavingsbeleid richt zich voor zowel het milieu- als de bouwtoezicht op een viertal thema's, waarvan in het kader van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied het thema ruimte voor de glastuinbouw het belangrijkste is. Eén van de ambities van de gemeente Westland, zoals vastgelegd in de Visie Greenport Westland 2020, is immers het behoud en versterking van het Westlandse glastuinbouwcluster. De komende periode blijft de focus liggen op het uitvoeren van het project "Ruimte voor de glastuinbouw" (voorheen "aanpak strijdigheden buitengebied"). Met betrekking tot handhaving is in het coalitieakkoord 2010-2014 als speerpunt opgenomen dat na de pilotfase door wordt gegaan met het project. Voor een optimale ontwikkeling van de glastuinbouw is het belangrijk dat de gronden die thans voor de glastuinbouw zijn bestemd ook daadwerkelijk voor glastuinbouw worden gebruikt. Het vrijmaken van gronden ten behoeve van glastuinbouwreconstructie levert uiteindelijk een modern concurrerende glastuinbouwcluster op. Verder zorgt dit project voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het Westland. In dit project wordt toezicht en handhaving ingezet om het doel te bereiken. Vrijmaken



van gronden om glastuinbouw-reconstructie mogelijk te maken en het weren van niet- glastuinbouw gerelateerde functies. Creëren van optimale kansen voor glastuinbouw. Hiermee blijft Westland als het grootste glastuinbouwgebied van Nederland en de wereld op de kaart.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat er geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied waarvoor op grond een grondexploitatie moet worden opgesteld. Binnen het plangebied bevinden zich namelijk geen projecten als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening of waarvan de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk gemaakt moet worden.

Voor de te realiseren nieuwe woningen is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het kostenverhaal is verwerkt in de grondprijs van de uit te geven kavels.

De aanleg van de ecologische verbindingszone wordt deels gedekt door subsidies. Naast deze subsidies worden binnen het plangebied tien nieuwe woningen gerealiseerd. De opbrengsten uit de subsidies en het uitgeven van tien nieuw woonkavels dekken de kosten voor de aanleg van de ecologische verbindingszone.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Ten behoeve van de procedure van dit bestemmingsplan wordt direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Bestuurlijk overleg met de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap heeft in het voortraject van dit ontwerp bestemmingsplan reeds plaatsgevonden aangezien deze partijen nauw betrokken zijn bij het project De Groene Schakel.

5.2.2 Zienswijzen

Vanaf 6 februari 2015 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

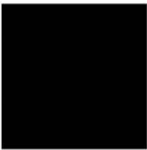


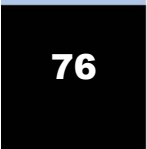
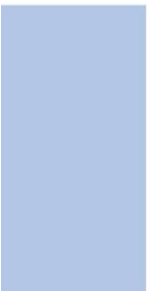
Gedurende de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld en deels verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor een overzicht van de zienswijzen met de daarbij horende beantwoording wordt verwezen naar Bijlage 5 van deze toelichting.



BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING
(ZIE APART BOEKWERK)

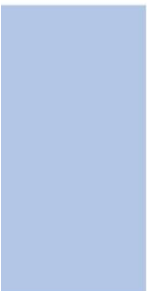






REGELS





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	6
1 INLEIDING.....	12
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	12
1.2 Plangrenzen	12
1.3 Voorheen geldende planregimes.....	13
2 BELEID EN GEBIEDSVISIE.....	14
2.1 Gemeentelijk beleidskader.....	14
2.1.1 Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040	14
2.1.2 Beleidsnota voor herstructurering van het glastuinbouwgebied van de gemeente Westland (2006)	16
2.1.3 Visie Ruimtelijke Kwaliteit Glastuinbouwgebied Westland (2009).....	16
2.1.4 Waterplan gemeente Westland (2008)	17
2.1.5 Nota paarden houden in Westland (2008)	18
2.2 Beleidskader waterschap.....	18
2.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015 (2010)	18
2.2.2 Handreiking Watertoets (2014)	19
2.3 Regionaal beleidskader.....	19
2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020	19
2.3.2 Regionale Nota Mobiliteit 2005.....	21
2.3.3 Nota Glastuinbouw Haaglanden (2005).....	21
2.3.4 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden (2006)	21
2.4 Provinciaal beleids- en normenkader.....	22
2.4.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014).....	22
2.4.2 Verordening ruimte 2014	24
2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland (2009)	30
2.4.4 Waterbeheerplan Zuid-Holland 2010-2015 (2010).....	30
2.5 Beleids- en normenkader Rijk.....	31
2.5.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
2.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	33
2.6 Gebiedsvisie.....	34
2.6.1 Ontwikkeling Groene Schakel	34
2.6.2 Gebiedsvisie Glastuinbouwgebied.....	37
3 ONDERZOEK	48
3.1 Inventarisatie van functies.....	48
3.1.1 Glastuinbouw	48
3.1.2 Wonen	48
3.1.3 Verkeersverbindingen	48
3.1.4 Water	48

3.1.5	Gasleiding	49
3.2	Bedrijven en milieuzonering	49
3.2.1	Wettelijk kader	49
3.2.2	Verkennd onderzoek	50
3.3	Waterhuishouding	52
3.3.1	Waterkeringen	52
3.3.2	Waterkwantiteit	52
3.3.3	Waterkwaliteit	52
3.3.4	Riolering en afvalwater	53
3.3.5	Beheer en onderhoud	53
3.4	Bodemkwaliteit	53
3.4.1	Wettelijk kader	53
3.4.2	Verkennd onderzoek	54
3.5	Geluidskwaliteit	54
3.5.1	Wettelijk kader	54
3.5.2	Verkennd onderzoek	55
3.6	Luchtkwaliteit	55
3.6.1	Wettelijk kader	55
3.6.2	Verkennd onderzoek	55
3.7	Externe veiligheid	56
3.7.1	Wettelijk kader	56
3.7.2	Verkennd onderzoek risicovolle locaties	56
3.7.3	Verkennd onderzoek risicovol transport door buisleidingen	56
3.7.4	Verkennd onderzoek ondergrondse explosieven	58
3.8	Archeologische waarden	58
3.8.1	Wettelijk kader	58
3.8.2	Gemeentelijk kader	59
3.8.3	Verkennd onderzoek	59
3.9	Flora en Fauna	60
3.9.1	Wettelijk kader	60
3.9.2	Onderzoek	63

4 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 65

4.1	Juridisch kader	65
4.1.1	Wettelijk voorgeschreven standaardisering	65
4.1.2	Aanvullingen op SVBP 2012	65
4.2	Bestemmingsregeling	66
4.2.1	Bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"	66
4.2.2	Bestemming "Natuur"	66
4.2.3	Bestemming "Verkeer"	67
4.2.4	Bestemming "Water"	67
4.2.5	Bestemming "Wonen"	67
4.3	Nadere toelichting bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw"	67
4.3.1	Glastuinbouwbedrijvigheid	67
4.3.2	Volwaardigheid	68

4.3.3	Doelmatigheid	68
4.4	Handhaving	71
5	UITVOERBAARHEID	73
5.1	Economische uitvoerbaarheid	73
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
5.2.1	Overleg.....	73
5.2.2	Zienswijzen	73
	INHOUDSOPGAVE	79
1	INLEIDENDE REGELS	85
	Artikel 1 Begrippen.....	85
1.1	plan	85
1.2	bestemmingsplan	85
1.3	aanduiding	85
1.4	aanduidingsgrens	85
1.5	aan-huis-gebonden onderneming	85
1.6	archeologisch deskundige	85
1.7	archeologisch onderzoek.....	85
1.8	bebouwing	86
1.9	bed & breakfast	86
1.10	bedrijfsgebouw	86
1.11	bedrijfsvloeroppervlak	86
1.12	bedrijfswoning.....	86
1.13	bestemmingsgrens.....	86
1.14	bestemmingsvlak	86
1.15	bevoegdheden	87
1.16	bijbehorend bouwwerk	87
1.17	bouwen.....	87
1.18	bouwgrens.....	87
1.19	bouwperceel	87
1.20	bouwperceelgrens	87
1.21	bouwvlak.....	88
1.22	bouwvlakpercentage	88
1.23	bouwwerk.....	88
1.24	boveninsteek.....	88
1.25	detailhandel.....	88
1.26	functieaanduiding.....	88
1.27	gebouw	88
1.28	glastuinbouwbedrijf	88
1.29	glastuinbouwdeskundige	89
1.30	groendeskundige.....	89
1.31	hobbymatig houden van paarden	89
1.32	hoofdgebouw.....	89
1.33	kas	89
1.34	koeltoren	89
1.35	laad- en losruimte.....	89
1.36	overig bouwwerk.....	90

1.37	pand	90
1.38	peil	90
1.39	verkeersdeskundige	90
1.40	volwaardigheid (in de zin van glastuinbouwbedrijf)	90
1.41	voorgevel	90
1.42	voorgevelrooilijn	90
1.43	waterbassin	91
1.44	waterbeheerder	91
1.45	waterberging	91
1.46	watergang	91
1.47	watersilo	91
1.48	watertank	91
1.49	windturbine	91
1.50	wkk-installatie	91

Artikel 2 Wijze van meten.....92

2.1	de dakhelling	92
2.2	de goothoogte van een bouwwerk	92
2.3	de inhoud van een bouwwerk	92
2.4	de bouwhoogte van een bouwwerk	92
2.5	de oppervlakte van een bouwwerk	92
2.6	de afstand tot de bouwperceelgrens	92
2.7	de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	93
2.8	de diepte van een aanlegsteiger	93
2.9	de afstand tussen bouwwerken onderling	93
2.10	de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk	93

2 BESTEMMINGSREGELS 94

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw94

3.1	Bestemmingsomschrijving	94
3.2	Bouwregels	94
3.3	Afwijken van de bouwregels	99
3.4	Specifieke gebruiksregels	104
3.5	Afwijken van de gebruiksregels	104
3.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	106
3.7	Wijzigingsbevoegdheid	107

Artikel 4 Natuur.....110

4.1	Bestemmingsomschrijving	110
4.2	Bouwregels	110
4.3	Afwijken van de bouwregels	111
4.4	Specifieke gebruiksregels	111
4.5	Afwijken van de gebruiksregels	112
4.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	112

Artikel 5 Verkeer114

5.1	Bestemmingsomschrijving	114
5.2	Bouwregels	114

Artikel 6 Water115

6.1	Bestemmingsomschrijving	115
-----	-------------------------------	-----

6.2	Bouwregels	115
6.3	afwijken van de bouwregels.....	115
Artikel 7 Wonen		116
7.1	Bestemmingsomschrijving	116
7.2	Bouwregels	116
7.3	Afwijken van de bouwregels	119
7.4	Specifieke gebruiksregels	121
7.5	Afwijken van de gebruiksregels	122
7.6	Wijzigingsbevoegdheid	122
Artikel 8 Waarde – Archeologie		123
8.1	Bestemmingsomschrijving	123
8.2	Bouwregels	123
8.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	124
3 ALGEMENE REGELS		126
Artikel 9 Antidubbelregel		126
Artikel 10 Algemene bouwregels.....		127
10.1	Hoogteaanduidingen op de planverbeelding.....	127
10.2	Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding	127
10.3	Algemene hoogtematen	127
10.4	Overschrijding bouwgrenzen	128
10.5	Ondergrondse bouwwerken	128
Artikel 11 Algemene gebruiksregels		129
11.1	Strijdig gebruik	129
11.2	Geen strijdig gebruik	129
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels		130
11.1	Algemene afwijkingsmogelijkheden	130
12.2	Afwijking niet toegelaten	131
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels		132
Artikel 14 Algemene procedureregels.....		133
14.1	Omgevingsvergunning	133
14.2	Wijzigingsbevoegdheid	133
Artikel 15 Overige regels		134
15.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.....	134
15.2	Werking wettelijke regelingen	134
15.3	Strafbepaling	134
3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....		135
Artikel 16 Overgangsrecht		135
16.1	Overgangsrecht bouwen.....	135
16.2	Overgangsrecht gebruik.....	135
16.3	Hardheidsclausule	135
Artikel 17 Slotregel		137



BIJLAGE 1: VOLWAARDIG EN DOELMATIG GLASTUINBOUWBEDRIJF	141
BIJLAGE 2: WEGENCATEGORISERING	143

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Groene Schakel" met identificatienummer NL.IMRO.1783.GTGRNSCHKLobp-VA01 van de gemeente Westland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden onderneming

een onderneming 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;

1.6 archeologisch deskundige

de archeologisch deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor door burgemeester en wethouders in de plaats gestelde deskundige;

1.7 archeologisch onderzoek

het doen van opgravingen met als doel het opsporen of onderzoeken van archeologische monumenten als bedoeld in artikel 1, onder c., van de Monumentenwet 1988;



1.8 bebouwing

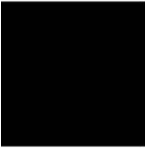
één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.9 bed & breakfast

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

1.10 bedrijfsgebouw

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



1.11 bedrijfsvloeroppervlak

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

1.12 bedrijfswoning

een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegdheden

afwijkingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit plan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het plan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland;

wijzigingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit plan van burgemeester en wethouders tot het wijzigen van het plan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;



1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.22 bouwvlakpercentage

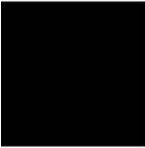
het maximale percentage van de oppervlakte van een bouwvlak dat volgens de regels mag worden bebouwd;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 boveninsteek

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



1.25 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;

1.26 functieaanduiding

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

1.27 gebouw

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

1.28 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;

1.29 glastuinbouwdeskundige

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

1.30 groendeskundige

de ecooloog van de gemeente Westland;

1.31 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 bouw mogelijkheden 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;

1.32 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;



1.36 overig bouwwerk

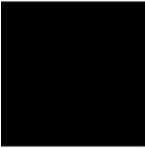
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 pand

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

1.38 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor overige bouwwerken: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is;



1.39 verkeersdeskundige

De verkeersdeskundige van de gemeente Westland;

1.40 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;

1.41 voorgevel

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

1.42 voorgevelrooilijn

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

1.43 waterbassin

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

1.44 waterbeheerder

het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.45 waterberging

een berging voor het bergen en opslaan van water;

1.46 watergang

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

1.47 watersilo

een bouwwerk voor de opvang en bewaring van water;

1.48 watertank

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

1.49 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;

1.50 wkk-installatie

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

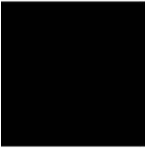
2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk



tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 de diepte van een aanlegsteiger

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

2.9 de afstand tussen bouwwerken onderling

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.10 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

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;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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. overige bouwwerken zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk-installaties en installaties voor de winning van warmte;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;

waarvoor de volgende bouwregels gelden.

3.2.2 Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

- a. de maatvoering van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken als in onderstaande tabel bedraagt:

Bouwwerk:	Maximale goothoogte:	Maximale bouwhoogte:	Maximale oppervlakte:	Specifieke regeling:
kas	8 m	10 m		
bedrijfsgebouw		12 m	12,5% van oppervlakte aanwezige kassen	
niet-zelfstandige kantoorruimte			1% van oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m ² *	* kantoorruimte maakt onderdeel uit van bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met glastuinbouw-bedrijf
watertank, (natte) koeltoren en CO ₂ -tank		15 m		
watersilo		4 m		
windturbine		15 m		
schoorsteen (behorende bij wkk-installatie)		20 m		
erfafscheiding vóór voorgevelrooilijn		1 m		

erfafscheiding achter voorgevelrooilijn		2 m		
andere overige bouwwerken		8 m		

- b. de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduw hinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1 m;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5 maal de goothoogte;
- e. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5 maal 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 m;
- 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 m;
- 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 m;
- 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 m;
- j. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5 maal de bouwhoogte;
- k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3,

zoals opgenomen in Bijlage 2, mag maximaal $\frac{1}{4}$ deel 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 m;
- n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;
- o. voor een glastuinbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per hectare.

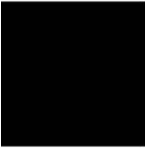
3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 9, 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 m.

3.2.4 Overige bouwwerken bij bedrijfswoningen

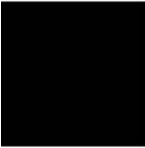
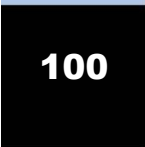
Voor het bouwen van overige bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 9.

3.3 Afwijken van de bouwregels

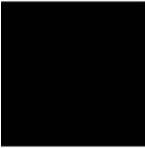
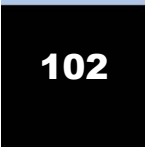
3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en andere bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor:

- a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 2;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte;
- b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
 - de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3 maal 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 m, mits:
 - de bouwhoogte minimaal 12 m bedraagt;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 2, minimaal 1,5 maal de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 m;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 2, minimaal 1,5 maal de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 m;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, minimaal 1 maal de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 m;
 - 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 m, 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 m verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 9.3 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 m, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
- j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - 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 m van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 2, gelegen - erfscheiding, mits:
- dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
- l. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichtbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
- een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 m 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 dichtbij 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 dichtbij wordt gebouwd dan 12,50 m;
- 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 m 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 m, mits:

- dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
- p. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 2, waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
- er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
 - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit;
- q. het aanleggen van minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare, mits:
- dit voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.

3.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b. en c. ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 9, alsmede voor 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. privégebruik 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 bijbehorend bouwwerk;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven);
- f. centraal verwerken en verpakken van producten;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. het bepaalde in lid 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. het bepaalde in lid 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 2;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte;
- e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3 maal 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 op het 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

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 2, slechts toelaatbaar, mits:

- a. het waterbassin niet zichtbaar of voldoende wordt ingeplant, dit ter beoordeling van de groendeskundige;
- b. dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
- c. de afstand van een waterbassin tot een woning minimaal 12,50 m bedraagt;
- d. de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 1 minimaal 17,50 m bedraagt;
- e. de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 2 minimaal 12,50 m bedraagt;

- 
- f. de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 3 minimaal 9 m bedraagt;
 - g. de afstand van een waterbassin tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 2, minimaal 4 m bedraagt;
 - h. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.3, onder a., zijn voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg, zoals opgenomen in Bijlage 2, slechts toelaatbaar, mits:
 - de afstand van een waterbassin tot een hoofdgebouw van een woning minimaal 12,50 m bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot het hart van de weg minimaal 6,50 m bedraagt, tenzij een kortere afstand niet op verkeerskundige en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" wordt vervangen door de bestemming "Wonen" met als doel om een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

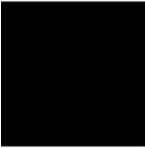


- a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
 - b. per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
 - c. de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - d. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceeleigenaar 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;
 - e. de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
 - f. 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 bijbehorende bouwwerken niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijbehorende bouwwerken bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijbehorende bouwwerken is teruggebracht tot 300 m³;
- 

- 
- g. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
 - h. dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu-hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

3.7.2 *Vergroten woonvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" wordt vervangen door de bestemming "Wonen" met als doel om een bestaand aangrenzend woonvlak te vergroten, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de vergroting zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - b. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceeleigenaar 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;
 - c. het te vergroten woonvlak op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
 - d. 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 bijbehorende bouwwerken niet van toepassing zijn, mits de oppervlakte van alle bestaande bijbehorende bouwwerken op het uiteindelijke woonvlak is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
 - e. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
 - f. dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu-hygiënische of akoestische bezwaren stuit.
- 

3.7.3 *Uitplaatsen of verplaatsen van een (bedrijfs-)woning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" wordt vervangen door de bestemming "Wonen" met als doel om een te slopen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te slopen en te herbouwen, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
 - b. de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- 

- c. de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- d. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceeleigenaar 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;
- e. 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;
- f. alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;
- g. de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- h. de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- i. dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu-hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- j. 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 12 van dit plan.

Artikel 4 Natuur

4.1 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. één ontsluitingsweg;
- f. voet-, ruit- en fietspaden;
- g. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van natuur – natuurspeelplaats", speelvoorzieningen in de vorm van een natuurspeelplaats.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd, waarvoor de volgende bouwregels gelden.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

Bouwwerk:	Maximale bouwhoogte:
erfafscheiding voor voorgevelrooilijn	1 m
erfafscheiding achter voorgevelrooilijn	2 m

(vlaggen-)mast	8 m
andere overige bouwwerken	3 m
speelvoorzieningen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur – natuurspeelplaats'	5 m

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 van de planregels voor de bouwhoogte van overige bouwwerken met het oog op de brandpreventie of brandbestrijding tot maximaal 35 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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 4.1 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.

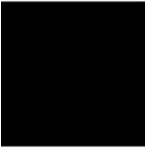
4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 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.

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

4.6.1 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.

4.6.2 Uitzonderingen op verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 4.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de realisering en uitvoering van het inrichtingsplan voor de 'Groene Schakel';
- 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.

4.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

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

- a. werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord de waterbeheerder 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 lid 4.1 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 5 Verkeer

5.1 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) waterhuis-houdkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. overige bouwwerken die voor de wegenstructuur en de geleiding van het wegverkeer nodig zijn, zoals bruggen, dammen, duikers, verkeersborden en duikers.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd en gelden tevens de volgende bouwregels:

Bouwwerk:	Maximale bouwhoogte:
lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering	7 m
bruggen	10 m
kunstwerken	10 m
andere overige bouwwerken	5 m

Artikel 6 Water

6.1 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;
- g. natuurvriendelijk ingerichte oevers.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. het bouwen van aanlegsteigers en vlonders is niet toegestaan.

6.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder b voor het bouwen van een aanlegsteiger en/of vlonder, mits:

- a. er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de waterstaatkundige belangen van de watergang;
- b. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 7 Wonen

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen met de bijbehorende bouwwerken;
- b. overige bouwwerken;

waarvoor de volgende bouwregels gelden.

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 9, alsmede dat:

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

Bouwwerk:	Maximale goothoogte:	Maximale bouwhoogte:	Maximale oppervlakte:	Maximale inhoud:	Specifieke regeling:
woning				1,5x oppervlakte	

				van bestemmingsvlak met een maximum van 1.000 m ³	
hoofdgebouw: vrijstaand aaneen gebouwd	7 m 6 m	10 m			
bijbehorend bouwwerk			50% van zij- en achtererf, mits niet groter dan oppervlakte hoofdgebouw (footprint)	300 m ³ *	* de inhoud telt mee in max. inhoud van woning
aangebouwd bijbehorend gebouw	3 m, of 30 cm boven eerste verdieping (bovenkant vloer) van hoofdgebouw met een maximum van 4 m	3 m, of 2/3* van bouwhoogte hoofdgebouw met een maximum van 5 m			bij aaneen gebouwde hoofdgebouwen bedraagt diepte vanaf achtergevel max. 3 m
vrijstaand bijbehorend bouwwerk	3 m	5 m			
erker	3 m, of 30 cm boven eerste verdieping (bovenkant vloer) van hoofdgebouw met een maximum van 4 m		max. 2/3* van breedte van hoofdgebouw en 1,50 m diep (zowel voor- als zijgevel) **		** bij aaneen gebouwde hoofdgebouwen bedraagt afstand tot aaneen gebouwde zijde min. 1 m tenzij erkers aaneen gebouwd worden
ondergronds bouwwerk			binnen gevels hoofdgebouw, aangebouwd bouwwerk ***		*** inhoud telt voor 50% mee in max. inhoud 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 aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 3 m, met uitzondering van aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen aaneengebouwd worden;
 - e. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 m;
 - f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een wkk-installatie en/of (natte) koeltoren bedraagt minimaal 65 m;
 - g. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot een windturbine van een derde bedraagt minimaal 4 maal de as-hoogte;
 - h. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
 - i. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dient minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een erker;
 - j. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient in zijn geheel maximaal 15 m van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

7.2.3 Overige bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van overige bouwwerken bij woningen gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 9, alsmede de volgende maatvoering:

Bouwwerk:	Maximale bouwhoogte:	Maximale oppervlakte:
overkapping	3 m	50 m ²
erfafscheiding vóór voorgevelrooilijn	1 m	
erfafscheiding achter voorgevelrooilijn	2 m	
winturbine	15 m	

en de volgende regels:

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

- c. de afstand van een vrijstaande overkapping tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m;
- d. een vrijstaande overkapping dient in zijn geheel maximaal 15 m van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- 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 2, gelegen erfscheiding bedraagt minimaal 0,5 maal de bouwhoogte;
- f. de afstand van een windturbine tot hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 4 maal de as-hoogte.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor:

- a. de goothoogte van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 7 m, 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 m, 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 dichtbij 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 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 glastuinbouwdeskundige;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot minimaal 3 m 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 m 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 m 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 m 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 aaneen gebouwd worden;
 - h. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot maximaal 12,50 m 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:
 - 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;
 - j. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk groter dan 15 m van het hoofdgebouw, mits hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

7.3.2 Afwijken voor overige bouwwerken bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 voor:

- a. de afstand van een vrijstaande overkapping groter dan 15 m 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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 aanbouw, uitbouw en aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

7.4.2 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 bijbehorend bouwwerk;
- c. zelfstandige kantoorruimte;
- d. horeca;
- e. detailhandel.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 7.4 voor het vestigen van een bed & breakfast in de woning met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast-accommodatie alleen in het hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden gevestigd;
- b. het bruto-vloeroppervlak maximaal 40% van het hoofdgebouw bedraagt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 75 m²;
- c. het aantal gasten dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast maximaal 7 bedraagt;
- d. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- e. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Aantal woningen per bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor het vergroten van het aantal woningen per bestemmingsvlak met als doel om een (bedrijfs-) woning met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" of een woning met de bestemming "Wonen" te verplaatsen uit het glastuinbouwgebied, waarbij dient vast te staan dat:

- a. het bestemmingsvlak zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- b. de (voormalige bedrijfs-) woning wordt gesloopt;
- c. alle op de voormalige kavel bestaande bouwwerken zijn gesloopt;
- d. dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu-hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- e. 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 12 van dit plan.

Artikel 8 Waarde – Archeologie

8.1 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.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. 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:

8.2.1 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.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 8.2.1 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:

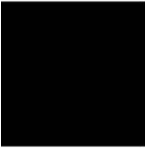
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;

- 
- 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.

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

8.3.1 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. 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. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

8.3.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 8.3.1 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.

8.3.3 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 archeologische 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.



3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Antidubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Hoogteaanduidingen op de planverbeelding

10.1.1 Maximale hoogte

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- dan wel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

10.1.2 Geen hoogteaanduiding

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

10.2 Overschrijding van hoogteaanduidingen op de planverbeelding

10.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in lid 10.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 10.3, en door schoorstenen, trappenhuisen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

10.2.2 Liftkokers

De in lid 9.1 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald.

10.3 Algemene hoogtematen

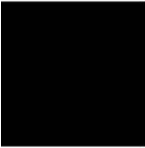
Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van overige bouwwerken gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 van deze planregels anders is bepaald:

- erfafscheidingen:
 - tussen de openbare weg en 2 m achter de voorgelrooilijn 1,00 m
 - erfafscheidingen elders 2,00 m
- overkappingen 3,00 m
- straatmeubilair 3,00 m
- lichtmasten 20,00 m

- 
- | | |
|---|---------|
| - antennes ten behoeve van telecommunicatie,
niet zijnde schotelantennes | 5,00 m |
| - overige bouwwerken | 2,00 m |
| - vlaggenmasten | 6,00 m. |

10.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

- 
- tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
 - bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
 - rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
 - putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt;
 - bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde.

10.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat:

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

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

11.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 van deze planregels deze bevoegdheid al is gegeven - met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels voor:

- a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%, waarbij het primair moet gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en waarbij het niet bedoeld is om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
- b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;
- d. het bouwen van straatmeubilair of andere overige bouwwerken die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;
- f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- g. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit in plaats van esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand

- 
- van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen *follies*), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden;
 - i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

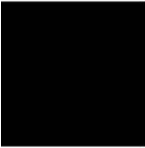
12.2 Afwijking niet toegelaten

Afwijking van het bestemmingsplan wordt in ieder geval niet toegelaten, indien met de afwijking onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



Artikel 13 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 m 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 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
 - d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.
- 

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.2 Wijzigingsbevoegdheid

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



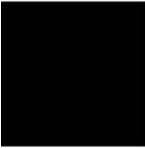
Artikel 15 Overige regels

15.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen;
- b. de brandweeringang;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

15.2 Werking wettelijke regelingen



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

15.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 10 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.
3. Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, zoals gegeven in lid 16.2, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of

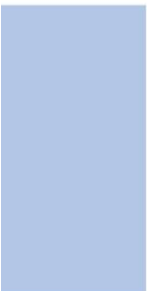


meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
Groene Schakel.

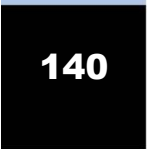
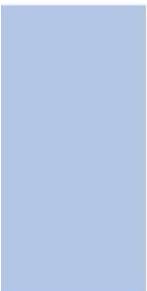






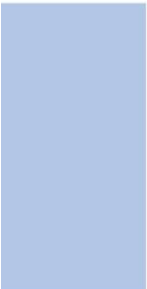
BIJLAGEN BIJ DE REGELS





BIJLAGE 1: VOLWAARDIG EN DOELMATIG GLASTUINBOUWBEDRIJF





Biilage 1:

Criteria volwaardig, doelmatig glastuinbouwbedrijf

Bij de beoordeling van bouwplannen, bij de toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen, alsmede bij de beoordeling van het gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing wordt de noodzaak en toelaatbaarheid gezien. Hierbij staan drie begrippen centraal: glastuinbouw bedrijvigheid, volwaardigheid en doelmatigheid. Voor de herbouw en het verplaatsen van (voormalige) bedrijfswoningen gelden speciale regels.

a. Glastuinbouw bedrijf:

Wat onder glastuinbouwbedrijvigheid wordt verstaan is aangegeven in de begrippenlijst, welke is opgenomen in artikel 1 van de planregels.

b. Volwaardigheid

De volwaardigheid van een bedrijf wordt voornamelijk bepaald door drie aspecten:

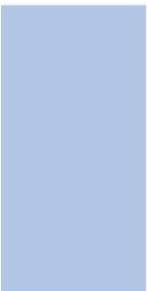
1. Arbeidsbehoefte: er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht. Het bedrijf dient tenminste één persoon gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan te bieden.
2. Duurzaamheid: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf. Continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan. Hierbij is de bedrijfstechnische opzet (omvang, aard) van belang, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie), alsmede milieuhygiënische gevolgen worden bij de beoordeling betrokken. Met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf.
3. Bedrijfsgrootte: een glastuinbouwbedrijf dient tenminste over 15.000 m² aan glasopstanden te beschikken. Een bedrijf kan ook bij minder dan 15.000 m² aan glasopstanden als volwaardig gelden, maar dan zal moeten worden aangetoond dat de teelt van een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf zodanig is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. In een dergelijk geval moet een advies overgelegd worden door een glastuinbouwdeskundige. Er geldt een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5000 m².

c. Doelmatigheid:

Bepalend voor de doelmatigheid is of de (aangevraagde) bebouwing passend en/of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf. De doelmatigheid wordt bepaald door:

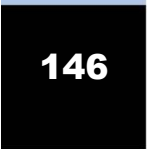
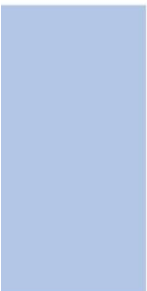
- de maatvoering en inrichting van gebouwen;
- het gebruik dat bij die maatvoering en inrichting hoort;
- de locatie van gebouwen en woning(en);
- Voor verwerkingsruimten bij kassen wordt als maximum bruto vloeroppervlak bepaald dat het niet meer dan 12,5% van de aanwezige glasopstanden mag uitmaken.
- Voor (niet -zelfstandige) kantoren geldt dat:
 - kantoren moeten onderdeel zijn van de bedrijfs/verwerkingsruimte;
 - kantoren los van de overige bedrijfsbebouwing zijn niet toegestaan;
 - het procentuele maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (ontheffing mogelijk);
 - het absolute maximum aan bruto vloer oppervlak te wordt gesteld op 1000 m²;
 - concentratie van kantoren van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (ontheffing mogelijk);

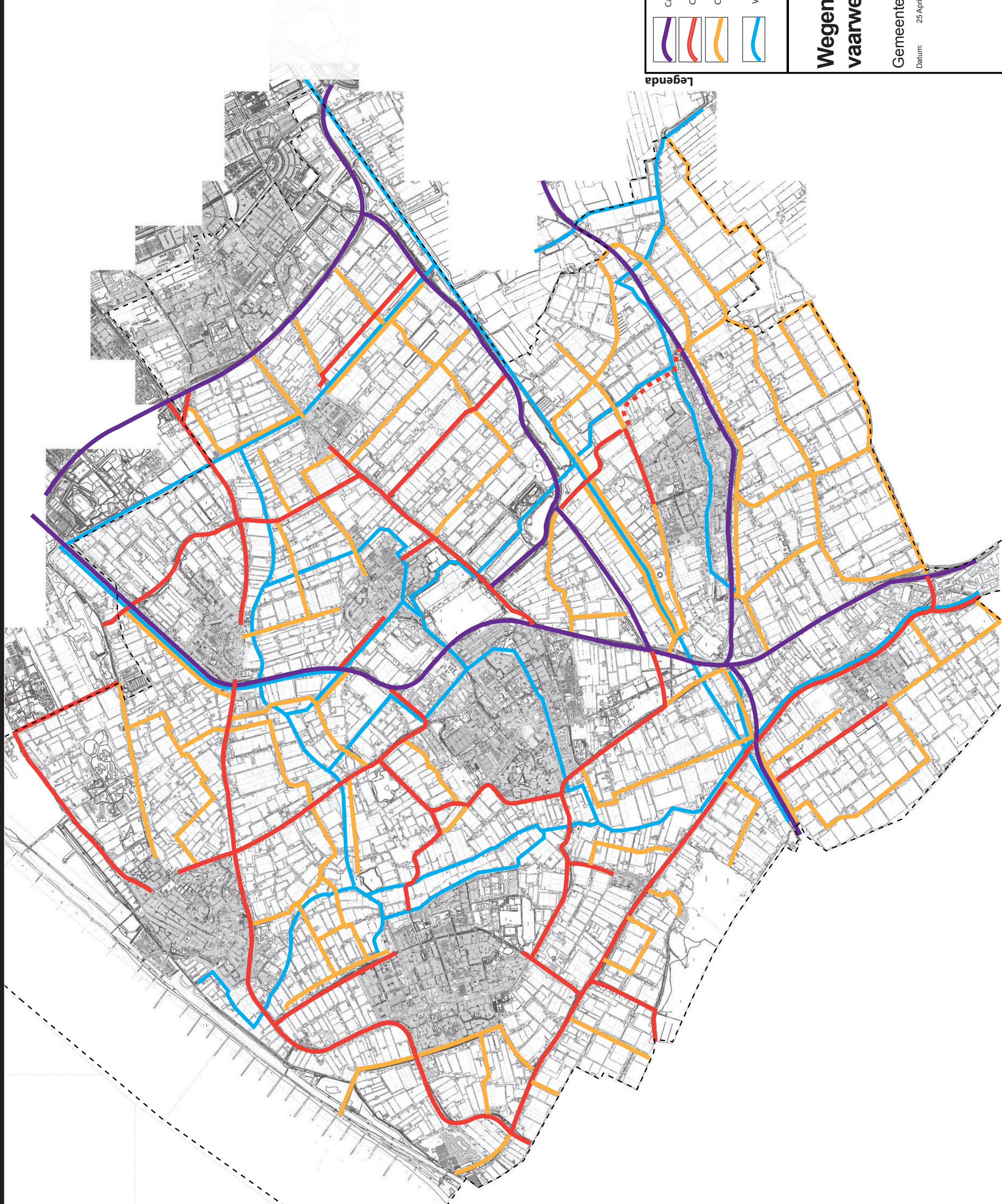
De uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid en doelmatigheid van glastuinbouwbedrijven berust op een weging van de hiervoor genoemde aspecten en factoren in een concreet geval. Het



BIJLAGE 2: WEGENCATEGORISERING







Legenda

	Categorie 1
	Categorie 2
	Categorie 3
	Vaarweg

Wegencategorisering en vaarwegen

Gemeente Westland

Datum: 25 April 2012



Noordpijl



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
 Bezoeksadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
 T 14 0174
 F (0174) 673 600
 E info@gemeentewestland.nl
 I www.gemeentewestland.nl

