

GEMEENTE WATERINGEN
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED WATERINGEN

augustus 1999
2065-110



INHOUD

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding voor het opstellen van het plan	1
1.2 Bestaande bestemmingsplannen	2
1.3 De begrenzing van het plangebied	3
1.4 Opzet van het plan	4
2 HET PLANGEBIED	5
2.1 Ontstaan en bodem	5
• Ontstaansgeschiedenis	5
• Bodem	7
2.2 Landschap	8
2.3 Archeologie en cultuurhistorie	9
2.4 Land- en tuinbouw	9
2.5 Infrastructuur	10
2.6 Leidingen	11
• Gasleidingen	11
• Hoogspanningsverbindingen	12
3 BESTAAND BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
• Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)	13
• Structuurnota Landbouw (SNL)	13
• Structuurschema Groene Ruimte	14
• Derde Nota Waterhuishouding (NW3)	15
3.2 Provinciaal beleid	15
• Streekplan	15
• De nota planbeoordeling	17
3.3 Structuurplan Westland en het Integraal Ontwikkelingsplan Westland	18
• Het Structuurplan Westland	18
• Het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW)	18
3.4 Beleid Haaglanden	19
4 UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPAN	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Algemene ruimtelijke uitgangspunten	21
4.3 Uitgangspunten glastuinbouw	23
4.4 Uitgangspunten reconstructie glastuinbouwbedrijven	23
4.5 Uitgangspunten wonen	24
4.6 Uitgangspunten niet-agrarische bedrijven	25
4.7 Uitgangspunten natuur, landschap en recreatie	26
5 PLANBESCHRIJVING	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Agrarische doeleinden	29
• Agrarische doeleinden I, glastuinbouw en vollegrondstuinbouw	31
• Agrarische doeleinden II, agrarische bedrijfswoningen	33
• Agrarische doeleinden III, paardenfokkerij	33
5.3 Woondoeleinden	34
• Burgerwoningen	34

5.4 Recreatieve doeleinden	35
• Volkstuinen	35
• Sportterreinen	35
• Toeristisch recreatieve routes en groene aders	35
5.5 Natuur, landschap en cultuurhistorie	37
• Landschappelijke waarden	37
• Cultuurhistorische waarden	38
• Archeologische waarden	38
• Natuurwaarden en groene aders	38
5.6 Verkeersdoeleinden	40
5.7 Waterstaatsdoeleinden	41
• Water	41
• Waterkering, tevens ecologische verbindingzone	42
• Polder- en boezemkaden	42
• Vloeiweide/waterberging	42
5.8 Openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden	42
• Hoogspanningsverbinding	43
• Aardgasleidingen	43
• Gasontvangststation	44
• Straalpaden	44
• Opslag materialen	44
• Diversen	44
5.9 Overig	44
5.10 Aanlegvergunningen	45
• Het aanbrengen van beplantingen	46
• Het aanleggen van verhardingen	46
• Het graven of vergraven van watergangen	47
• Het dempen van watergangen	48
• Het leggen van dammen en duikers	48
• Het diepspitten en graafwerkzaamheden	48
• Het aanbrengen van funderingen e.d.	49
• Het (ver-)leggen van kabels of leidingen	49
• Het ophogen of afgraven van gronden	50
• Het verlagen van de grondwaterstand en het draineren	50
• De aanleg van waterbassins	50
6 FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	53
7 MILIEUASPECTEN	55
7.1 Wegverkeerslawaaï	55
• Zonering	55
• nieuwe situaties	55
• bestaande situaties	57
7.2 Bodem	57
7.3 Water	58
8 INSpraak EN OVERLEG	59
BIJLAGE I: Indicatief akoestisch onderzoek "Middenzwet"	
BIJLAGE II: Inventarisatie aanwezige woningen	
BIJLAGE III: Verslag van de inspraakavond in het kader van het ontwerp- bestemmingsplan	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het opstellen van het plan

Voor het ruimtelijk beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Wateringen is de gemeente nog steeds aangewezen op het "Herziene Plan in Hoofdzaak" zoals dat in 1970 door de raad van Wateringen is vastgesteld. Door een groot aantal ontwikkelingen die ten tijde van de vaststelling niet te voorzien waren, biedt dit plan echter weinig sturingsmogelijkheden meer voor het voeren van een adequaat ruimtelijk beleid. Te denken valt aan het beschermen van het resterende glastuinbouwgebied tegen ontwikkelingen van buitenaf of het veilig stellen van cultuurhistorische en landschappelijke structuren die van belang zijn voor de leefbaarheid van de gemeente als geheel. Voorts is het gewenst te kunnen reageren op veranderingen in beleid en inzichten bij Rijk en provincie met betrekking tot milieu en ruimtegebruik. Dit alles maakt een herziening van het vigerende plan niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk.

De veranderingen die zich sinds 1970 hebben voorgedaan, betreffen onder meer:

- een aanzienlijke uitbreiding van de oppervlakte aan kassen voor de glastuinbouw. Dit ging gepaard met een uitbreiding van het aantal glastuinbouwbedrijven en een sterke afname van de oppervlakte grasland;
- een toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied, mede als gevolg van het afstoten van (tweede) agrarische bedrijfswoningen;
- de aanwijzing van een belangrijk deel van het buitengebied als Vinexlocatie voor woningbouw. Hiertoe is een groot deel van het gemeentelijk gebied overgegaan naar Den Haag;
- de uitbreiding van de bebouwde kom van zowel Wateringen als Kwintsheul. Een verdere uitbreiding van de kern Wateringen in de Essellanden wordt voorzien. Omdat daarbij, op grond van afspraken binnen het "Samenwerkings Orgaan Westland" tevens rekening gehouden wordt met de mogelijke opvang van een deel van de bevolkingsgroei uit andere Westlandse gemeenten betreft dit een vrij omvangrijke uitbreiding;
- het streven om niet-agrarische bedrijven uit het agrarische gebied te weren en deze bedrijven te concentreren op lokale en regionale bedrijventerreinen. Hiertoe zijn in Wateringen de bedrijventerreinen Zwethove, Wateringse Veld en Westland Business Center in ontwikkeling;
- de intensivering van het transport over de weg en het overige wegverkeer. Hierdoor is de aanleg van nieuwe wegen (de N211, de N222 en de N54) noodzakelijk geworden. Om de realisering van deze wegen mogelijk te maken is inmiddels een apart bestemmingsplan gemaakt. Deze wegen zijn medio 1998 gereed gekomen.

Een ander probleem binnen het plangebied is, dat een deel van het kassengebied verouderd is. Ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering is hiervoor een structuurverbetering noodzakelijk. Dit betreft onder andere aanpassing van de ontsluiting alsmede het creëren van mogelijkheden voor bedrijfsaanpassing en -uitbreiding en de aanleg van waterbassins. Voor

delen van de Wippolder en de Oude Broekpolder is nog de "regeling reconstructie oude glastuinbouwgebieden" (RROG) van toepassing. Deze regeling biedt in deze gebieden mogelijkheden voor het tot stand brengen van de gewenste herstructurering.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied gaat het niet alleen om aanpassingen van het vigerende bestemmingsplan aan de veranderingen die hebben plaats gevonden, maar ook om het vormgeven van een beleidsinstrument waarmee de ontwikkelingen voor de komende tien à vijftien jaar gestuurd kunnen worden. Om deze reden wordt een geheel nieuw bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Bestaande bestemmingsplannen

Het vigerende plan voor het buitengebied van Wateringen is het "Plan in Hoofdzaak", uit 1959, waarvoor enkele malen een partiële herziening heeft plaatsgevonden. Het laatst in 1970.

Ter vervanging van het "Herziene plan in Hoofdzaak", zoals dat in 1970 was vastgesteld, is een bestemmingsplan "Landelijk Gebied Wateringen" opgesteld. Dit is op 22 oktober 1974 door de raad van Wateringen vastgesteld. Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland werd dit plan op 10 december 1975 gedeeltelijk goedgekeurd. In beroep onthield de Kroon bij besluit no 17 van 21 maart 1980 goedkeuring aan het artikel "agrarische doeleinden", omdat dit artikel gebaseerd was op het systeem van "standaard bedrijfseenheden" (SBE) als toelatings- en toetsings-criterium.

Daarna werd besloten het plan in twee delen te herzien: de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied Noord" en "Landelijk Gebied Zuid". Het "Landelijk Gebied Noord" betreft het gebied ten noorden van de Noordweg en de Poeldijkseweg, waar met het oog op de ontwikkeling van recreatieve activiteiten een nadere afweging van agrarische en niet-agrarische functies van belang werd geacht. Dit plan is op 17 december 1985 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Hierbij werd goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van de SW 11.

Het "Landelijk Gebied Zuid" omvatte de rest van de gronden uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" uit 1974, met uitzondering van gedeelten van de Heulweg en het Oosteinde, gebieden met een intensieve, lintvormige bebouwing en een sterke menging van functies. Het ontwerp voor dit plan kwam gereed in april 1988.

Inmiddels diende zich een aantal ingrijpende plannen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Wateringen aan. Dit betrof ondermeer de aanleg van de N211/N54 (Wippolderlaan, voorheen SW 11 en A 54) en de N222 (de Veilingroute), de bouwlocatie voor Den Haag, de uitbreiding van Wateringen zelf (locatie Essellanden) en de aanleg van een aantal bedrijventerreinen. Met het oog hierop werd besloten de procedure voor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" niet verder voort te zetten.

De tracés van de S11 en de A 54 (de latere N211 en N54, die thans samen de Wippolderlaan vormen) werden in 1988 en 1989 door respectievelijk de Provinciale Staten en de Minister van Verkeer en Waterstaat vastgesteld. Vervolgens werd ook overeenstemming bereikt over het aanleggen van de N222 (de Veilingroute), waarvoor op 22 maart 1990 een bestuursovereenkomst werd getekend tussen het Rijk, de provincie en de

gemeente Wateringen. Voor de tracés van deze wegen en de strook tussen de N222 (de Veilingroute) en de Zweth is een apart bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (Veilingroute)/ c.a.". Dit plan is op 25 oktober 1994 vastgesteld.

Voor de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwgebied tussen de Wippolderlaan (N211/N54), de N222 (de Veilingroute), de Lange Watering en de Middenweg is in 1993 het bestemmingsplan "Middenzwet" ontworpen. Besloten is dit plan op te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied.

Met betrekking tot de uitvoering van de bouwlocatie voor Den Haag op Waterings grondgebied ("Vinexlocatie Wateringen") is in 1992 en 1994 respectievelijk een start- en uitvoeringsconvenant getekend. Door Provinciale Staten is ten behoeve van de realisering van deze Haagse woningbouwlocatie op 1 januari 1994 besloten tot een grenswijziging tussen Den Haag en Wateringen.

Ook met betrekking tot de begrenzing van een tweetal bedrijventerreinen en de bouwlocatie voor Wateringen-Essellanden werd duidelijkheid verkregen. De bestemming van deze gebieden wordt in een apart bestemmingsplan geregeld.

1.3 De begrenzing van het plangebied

Doordat duidelijkheid is ontstaan over de te verwachten ontwikkelingen, is ook duidelijk geworden welke gronden de komende jaren tot het buitengebied zullen blijven behoren. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op deze gronden. Het eerdere onderscheid tussen "landelijk gebied noord" en "landelijk gebied zuid" is weer los gelaten.

De plangrens wijkt door de ontwikkelingen die zich sedert 1970 hebben voorgedaan sterk van het vigerende "Plan in Hoofdzak" af. Niet opgenomen worden:

- de bebouwde kommen van Wateringen en Kwintsheul;
- de bebouwingszone langs de Heulweg. Dit gebied kent een intensieve, lintvormige bebouwing met een sterke menging van functies;
- de geplande uitbreiding van de kern van Wateringen (de locatie Essellanden);
- de gronden die zijn aangewezen als (regionaal) bedrijventerrein;
- de gronden waarvoor ten behoeve van de aanleg van de N211/N54/N222 een bestemmingsplan is gemaakt. Binnen dit laatste bestemmingsplan valt ook de Zwethzone.

Globaal komt dit er op neer dat de plangrens wordt gevormd door de N222 (de Veilingroute) in het zuiden, de gemeentegrens in het westen en noorden, de Wippolderlaan (N211/N54) in het oosten, met uitzondering van de kom van Kwintsheul en de bebouwingszone langs de Heulweg. Tevens zijn nog enkele delen van de gemeente ten oosten van de Wippolderlaan (N211/N54) in het plan opgenomen. Hiertoe behoort het gebied tussen de Erasmusweg en de Poeldijkseweg/Noordweg dat nu voor een deel een agrarisch gebruik en voor een deel een recreatief gebruik kent. In het streekplan is voor het noordelijke deel een gecombineerde recreatieve en ecologische ontwikkeling voorzien. Daarnaast valt het stuk ten westen van de Kwaklaan binnen het plangebied.

De ligging van de diverse onderdelen van het plan is aangegeven in fig. 1.

1.4 Opzet van het plan

Het plan bestaat uit een toelichting, voorschriften voor het gebruik van de gronden, een kaart met bestemmingen en een kaart met wegprofielen en een nadere aanduiding van de bestemmingen langs de wegen. In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied en de ontwikkelingen die zich daarin voordoen. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de plannen en nota's die direct of indirect betrekking hebben op het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de voorgaande gegevens met elkaar in verband gebracht en worden daaruit conclusies getrokken voor de opzet van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 omvat de beschrijving van het bestemmingsplan aan de hand van de bestemmingen en bestemmingsbepalingen die zijn toegepast. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op respectievelijk de financieel-economische en milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een overzicht gegeven van het gevoerde overleg en de inspraak.

2 HET PLANGEBIED

2.1 Ontstaan en bodem

Ontstaansgeschiedenis

Wateringen is in de middeleeuwen ontstaan als een vroege veenontginningskolonie, toen vanuit de duinstreek het achterliggende veengebied werd ontgonnen.

Het landschap waarin Wateringen is gelegen, vindt zijn oorsprong in de vorming van de oude strandwallen, de voorlopers van onze huidige duinkust. De meest oostelijke van deze strandwallen, waarop onder andere Rijswijk is gelegen, is in de ondergrond terug te vinden ter hoogte van de Poeldijkseweg en de Erasmusweg. Achter deze strandwallen ontstond een wadachtige vlakte met klei-afzettingen. Later kwam hierop een dik veenpakket tot ontwikkeling, dat tegen de strandwal uitwigde en er voor een deel overheen groeide. Dit veen waterde in zuidwestelijke richting af via de Gantellaagte.

De inbraken en overstromingen vanuit de Maasmonding in de twaalfde eeuw hebben grote invloed gehad op zowel het landschap als het verloop van de ontginning van het veen en het ontstaan van Wateringen. Bij de doorbraak van 1134 drong het water via de Gantel tot diep in het Westland door¹. Hierdoor werd in vrijwel het hele Westland, behoudens de duingebieden, een kleidek afgezet. Al spoedig werd begonnen met de bescherming van de noordelijk en westelijk van de Gantel gelegen gronden door het opwerpen van een dijk tussen Monster en de duintjes van Rijswijk (de Poeldijk). Vervolgens werd aan de oostzijde van de Gantel vanaf Naaldwijk een dijk naar het noorden aangelegd die eindigde in de Merryen of Mariëndijk. Deze dijk vormde de scheiding tussen de afstromingsgebieden van de Gantel en de Lier. De dijk liep vermoedelijk door tot een relatief hoog gelegen, nog levend hoogveengebied dat zich langs Wateringen uitstreckte en achter langs de dijk tot dichtbij Naaldwijk doorliep (Roorda van Eijsinga, 1988). De namen Broekpolder en Velpolder zouden aan deze situatie herinneren. Broekland is drassig land, vaak met moerasbos. Velt is een naam voor open landschap, hier vermoedelijk hoogveen.

Het veengebied bij Wateringen waterde aanvankelijk via de Gantel af naar het zuidwesten. Omdat de Gantelmond al enige tijd voor 1134 door stuivend duinzand verstopt was geraakt, was naar een alternatief voor de afwatering van het veen gezocht. Hiertoe werd een nieuwe watering op de rand van het hoogveen gegraven naar de Broekvliet. Het water werd dan verder afgevoerd naar Westerlee. Aan de aanleg van deze watering dankt Wateringen haar ontstaan. Na de overstroming van 1134 kon deze watering weer worden aangesloten op de Gantel, waardoor een dubbele afwateringsmogelijkheid ontstond. Door de verbeterde afwatering werd ook de ontginning van het veen mogelijk. Wateringen werd een veenkolonie,

¹ Zie o.a.:

- Roorda van Eijsinga, N.J.P.H., 1988; De geboorte van het Hoogheemraadschap van Delfland. Canaletto, Alphen a/d Rijn.
- Hallewas, D.P. en J.F. van Regteren Altena, 1979; Toelichting bij de Geologische Kaart van Nederland 1:50.000 blad 37 W Rotterdam. Rijks Geologische Dienst, Haarlem

met de boerderijen langs een centrale vaart, die zowel voor de afwatering als het vervoer diende.

De ontginning van het veen vond niet alleen plaats vanuit het westen, maar ook meer oostelijk, waar de Lierstroom voor de afwatering zorgde. Als scheiding tussen beide ontginningen is de Zweth gegraven, vermoedelijk tegen het einde van de twaalfde eeuw.

Een volgende fase in de ontwikkeling trad in, toen in de 18^e eeuw werd besloten om het veen, voor zover dat mogelijk was, ten behoeve van de turfwinning te gaan exploiteren. Hiertoe is een groot deel van de Oude en Nieuwe Wateringveldsche polder en de Oude Broekpolder uitgeveend. Het uitvenen is beperkt gebleven tot de zone tussen de Bovendijk en de Zweth. Ten westen van de Bovendijk, was de veenwinning door de geringere dikte van het veenpakket en de aanwezige bebouwing niet rendabel. Bij de vervening is de Dorpskade en een smalle zone langs de Zweth gespaard. In de loop van de negentiende eeuw zijn de uitgeveende plassen weer drooggelegd. Bij de verkaveling van de droogmakerij werd uitgegaan van drie parallelle ontsluitingswegen: de reeds bestaande Bovendijk en de Zwethdijk en, centraal in de polder, de Middenweg. Het grondgebruik vond plaats vanuit de bebouwing langs de Heulweg en de Zwethdijk. In beperkte mate ook vanuit nieuwe bedrijven langs de Bovendijk. De hoofdbedrijfsvorm van deze bedrijven was de veehouderij.

Tegelijk zien we dat in de Wippolder tussen de Poeldijkseweg/Noordweg en de Heulweg/Oosteinde reeds in het midden van de negentiende eeuw een groot deel van de gronden in gebruik is bij warmoezerijen en tuinderijen, de voorlopers van de huidige tuinbouwbedrijven. Ook tussen de Heulweg/Oosteinde en de Bovendijk is dan al een deel van de gronden bij tuinderijen in gebruik. De ontwikkeling van de tuinbouw was in Wateringen aanvankelijk beperkt tot de zone aan weerszijde van de bovenloop van de Gantel. De bodem bestaat hier overwegend uit door de Gantel afgezette zavel, een relatief licht te bewerken bodemsoort met een goede vochthuishouding. Omdat het gebied op boezemniveau ligt, waren er in de vorm van de wateringen en de daarmee in verband staande sloten goede transportmogelijkheden aanwezig.

De keuze van de gewassen die op de tuinderijen werden geteeld, was afhankelijk van de eetgewoonten, die in de vorige eeuw sterk aan verandering onderhevig waren. In het midden van de vorige eeuw waren de belangrijkste teelten, die van klein-fruit, grove groenten en aardappelen. Gaandeweg vond er een specialisatie plaats in de teelt van vroege aardappelen, die voor een deel naar Engeland werden geëxporteerd. De belangrijkste afzetmarkten voor de groenten waren Den Haag en Delft, waar de producten per schuit heen werden gebracht. Rotterdam betrof zijn groente toen nog vooral uit het Land van Heusden en Altena.

In de tweede helft van de vorige eeuw nam de vraag naar groenten door de verbeterde leefomstandigheden en veranderende eetgewoonten waarbij groente en fruit een onderdeel van de eerste levensbehoeften gaan vormen, geleidelijk toe. Ook de mogelijkheden voor export naar Duitsland, die als gevolg van de aanleg van spoorwegen ontstonden, speelde een rol. Hierdoor had de tuinbouw aanvankelijk weinig last van de grote landbouwcrisis aan het eind van de vorige eeuw. Dit veranderde toen akkerbouwers en ook veetelers voor een deel overschakelden op tuinbouwgewassen. De

stagnatie in de afzet die toen ontstond vormde een belangrijke impuls voor vernieuwingen in de tuinbouw.

Omstreeks 1890 werd door een tuindersvereniging de eerste veiling in het Westland opgericht. De aanleiding was dat men behoefte had aan een organisatie die een keurmerk voor de door geknoei verzeepte aardappelhandel in zou kunnen voeren ². In die zelfde tijd werd ook de winterschool voor de tuinbouw in Naaldwijk gesticht. Ook werden nieuwe teelttechnieken uit België overgenomen. Dit betrof onder andere de teelt onder plat glas en de toepassing van druivenkassen. De eerste werd in 1891 gebouwd. Tot dan had men gebruik gemaakt van zogenaamde lessenaars, muren met schuin daar tegen geplaatste glasramen. De teelt onder plat glas breidde zich tussen 1900 en 1910 sterk uit. Na een terugval tijdens de Eerste Wereldoorlog maakte de tuinbouw vanaf 1920 een voorspoedige ontwikkeling door. De verbeterde transportmogelijkheden door het gebruik van vrachtauto's speelde hierbij een belangrijke rol. Ook de export steeg aanzienlijk. In 1930 werd al 70 % van de tuinbouwproductie geëxporteerd ³. Deze ontwikkeling van de tuinbouw vormde de voorbode van de derde ontwikkelingsfase: de opkomst van de "warenhuizen" en uitbreiding van de glastuinbouw als dominante vorm van grondgebruik gedurende de laatste decennia. Door de invoering van kunstmatige substraten is de bedrijfstak bovendien onafhankelijk geworden van bodemkwaliteit en grondwaterstand. Het transport over de weg heeft dat over water geheel vervangen. Hierdoor kunnen nu ook de gronden die voorheen alleen voor veeteelt geschikt waren voor de (glas-)tuinbouw gebruikt worden. Dit heeft geleid tot een grote uitbreiding van het areaal "glas". Deze uitbreiding heeft eerst recent zijn afsluiting gekregen met de bouw van glastuinbouwbedrijven in het gebied "Middenzwet". Omdat er verder geen ruimte meer beschikbaar is, is daarmee een einde gekomen aan de uitbreidingsmogelijkheden voor de glastuinbouw in het buitengebied van Wateringen.

De vierde fase in de ontwikkeling is die van de verstedelijking als gevolg van de toenemende ruimtebehoefte van de Haagse agglomeratie. Hiervoor heeft Wateringen een deel van haar grondgebied moeten afstaan. Tegelijk is aan Wateringen zelf een taak toebedacht voor de opvang van zowel woningzoekenden als bedrijven uit het Westland. Met de hiervoor benodigde ruimte worden de nog resterende open graslandgebieden opgesoupeerd.

Bodem

De bodemgesteldheid binnen het plangebied is niet alleen bepaald door de bodemvormende processen tijdens de geologische ontwikkeling, maar ook door het gebruik. De bodemkundige basis wordt gevormd door de afzettingen van de oude strandwallen, de wadachtige kleiafzettingen aan de oostkant daarvan, de veengroei die hier later bovenop plaats vond en de

2 Kemmers, W.H., 1987; 100 jaar veilingen in de tuinbouw. Centraal Bureau van de Tuinbouwveilingen in Nederland en de Vereniging van Bloemenveilingen in Nederland.

3 Bouwman, P.J., 1943: De tuinbouw. In Z.W. Sneller: Geschiedenis van den Nederlandschen Landbouw. Wolters.

afzettingen als gevolg van de Gantelinbraak. Globaal leidde dit tot een tweedeling:

- aan weerszijde van de Gantel (het gebied van de Wippolder en het gebied vanaf de Heulweg tot halverwege de Bovendijk) zavel en ten dele ook klei;
- in het gebied ten oosten hiervan veen.

De zavelgronden in de Wippolder waren goed te bewerken en (vrij) goed ontwaterd, waardoor ze zeer geschikt waren voor de teelt van grove groenten en aardappelen, de teelten die samen met de teelt van klein-fruit aan de wieg stonden van de tuinbouw in het Westland. Ten behoeve van deze teelten is gestreefd naar een verdere verbetering van de bodemstructuur, waartoe in de Wippolder grond van elders werd aangevoerd. Hierdoor veranderde de bodemgesteldheid. De bodem wordt nu gekarakteriseerd als "tuineerdgrond".

Door de turfwinning in de Oud en Nieuw Wateringveldsche polder is het veen grotendeels verdwenen en zijn de oude kleiafzettingen aan de oppervlakte gekomen. Dit zijn vaag- en eerdgronden. Plaatselijk hebben deze een moerig karakter als gevolg van de menging met restveen. Ook in dit gebied is de bodemgesteldheid door het gebruik veranderd. De ontwikkeling van de glastuinbouw ging gepaard met cultuurmaatregelen waardoor de teelt min of meer onafhankelijk werd van de oorspronkelijke bodem. Het betreft ingrepen zoals egalisatie, drainage, bemesting, diepspitten, het opbrengen van zand en tuinturf e.d.. Hierdoor zijn de zogenaamde warmoezerijgronden ontstaan.

Door de invoering van de teelt op kunstsubstraat, waardoor de tuinbouw uiteindelijk geheel onafhankelijk geworden is van de bodemgesteldheid, is ook min of meer een einde gekomen aan de beïnvloeding van de bodemstructuur door de tuinbouw. Omgekeerd vormt de bodemgesteldheid geen beperkingen meer voor de ontwikkeling van de tuinbouw.

In het gebied heeft op één locatie (Bovendijk 76) een verkennend bodemonderzoek plaats gevonden. Hieruit blijkt dat er sprake is van een sterke verontreiniging met lood en zink, waardoor de locatie niet meer geschikt geacht wordt voor glastuinbouw.

2.2 Landschap

De verschijningsvorm van het landschap in Wateringen wordt geheel bepaald door de wijze van ontginning en het huidige cultuurgebruik. Het plangebied is sterk verdicht door bebouwing. Het beeld wordt in belangrijke mate gedomineerd door de kassen. Daarin is voor een deel nog de oude verkavelingsstructuur met smalle langgerekte kavels herkenbaar. De nieuwere kassencomplexen hebben vaak echter een grotere breedte dan de oude kavels. In het "verglaasde" gebied vormen de oude ontginningsassen opvallende structuurelementen, die in belangrijke mate bijdragen aan de leefbaarheid en de herkenbaarheid van het gebied, mede door hun, in vergelijking met de andere wegen, ruime profiel. Het betreft hier: de Bovendijk, de Middenweg, de Mariëndijk, de Poeldijkseweg/Noordweg en het Groenepad.

De hoofdwatervgangen zijn eveneens belangrijke dragers voor de landschappelijke structuur. Zij zorgen nog voor enige mate van ruimtelijke geleiding.

Naast de Zwethzone betreft dit met name de Lange Watering met aangrenzende kaden. Deze heeft tussen de Zweth en Kwintsheul nog het karakter van een open zone. De Lange Watering vormt, evenals de net buiten het plangebied gelegen Dorpskade, een belangrijke zichtas naar de Zwethzone. Ook de Holle Watering en de Gantel en de daarmee in verbinding staande hoofdwatertangen zijn van belang voor de landschappelijke structuur.

2.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Nederlandse kustgebied is al vroeg bewoond geweest. Dit geldt vooral voor het strandwallengebied waar vondsten uit de (jonge) steentijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd bekend zijn. In Wateringen zijn vindplaatsen uit de steentijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd bekend. Daarnaast zijn er resten uit de middeleeuwen.

Binnen het plangebied ligt een tweetal locaties die als archeologisch waardevol zijn aan te merken. Eén van deze terreinen betreft de vindplaats van de begraven resten van de hofstad "Het oude Hof van Wateringen" uit de middeleeuwen. Deze vindplaats valt vrijwel geheel samen met het opslagterrein van de provincie aan de Poeldijkseweg.

Het tweede terrein ligt tussen de Heulweg en de Bovendijk, net ten westen van het tracé van de Wippolderlaan (N211/N54). Dit betreft sporen van bewoning uit de jonge steentijd.

In cultuurhistorisch opzicht ligt binnen het plangebied nog een aantal structuurelementen die herinneren aan de wijze waarop de ontginning en ontwikkeling van het gebied van Wateringen heeft plaatsgevonden. Dit betreft in de eerste plaats de Poeldijkseweg/Noordweg, de Mariëndijk en de Bovendijk en de Holle Watering en Lange Watering als elementen uit de periode van voor de vervening. De Middenweg vormt, samen met de aanliggende watertang een element uit de periode van de inrichting van de droogmakerij. Als ontwikkelingsas kreeg de Middenweg pas echt betekenis bij de uitbreiding van het glastuinbouwareaal. Dit geldt ook voor het Groenepad, dat vroeger een voetpad was.

Daarnaast komt een aantal elementen voor die herinneren aan de begintijd van de glastuinbouw, zoals oude druivenmuren en oude druivenkassen. Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een beschermingsbeleid voor dergelijke elementen.

2.4 Land- en tuinbouw

De hoofdvorm van het agrarisch bedrijf bestaat in Wateringen vanouds uit grondgebonden veeteelt en (glas-)tuinbouw. Hiervan heeft de glastuinbouw de laatste jaren de overhand gekregen. Wat nog aan grasland resteerde zal geheel gebruikt worden voor de uitbreiding van de woonbebouwing van Den Haag en Wateringen, de realisering van bedrijventerreinen en een beperkte uitbreiding van de glastuinbouw tussen de Middenweg en de Zweth (project Middenzwet). Na de realisering hiervan zal de tuinbouw de enige vorm van landbouw zijn. Een uitzondering hierop vormt de aanwezigheid van een paardenfokbedrijf.

De ontwikkeling van de glastuinbouw is in overeenstemming met de functie van het Westland als nationaal centrum voor de glastuinbouw. De concentratie van bedrijven met een goede afzet- en kennisinfrastructuur (veiling, proefstation, studieclubs, consulentenschappen, toeleveringsbedrijven e.d.)

zijn belangrijke vestigingsfactoren, die de ontwikkeling van de glastuinbouw in belangrijke mate hebben gestimuleerd.

In het Rijks- en provinciale beleid wordt veel waarde gehecht aan de centrumfunctie van de glastuinbouw in het Westland. Om deze te behouden zullen, zeker in de oudere glastuinbouw gebieden, ruimtelijke aanpassingen noodzakelijk zijn. Omdat de oude "Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden" alleen nog van toepassing is op lopende projecten, wordt door de provincie in het kader van het project "Herstructurering Westland" gestudeerd op nieuwe mogelijkheden voor ontwikkeling en vernieuwing.

In een deel van het plangebied, met name de Oude Broekpolder en de Wippolder, is de "Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden" echter nog van toepassing. In het kader van deze regeling wordt gewerkt aan een herinrichting. Daarbij moet gedacht worden aan een verbetering van de ontsluiting en de waterbeheersing. Zo is het bijvoorbeeld gewenst dat er tussen de bebouwing en de watergangen voldoende ruimte is voor onderhoud van de watergangen. Tevens wordt er naar een zodanige herverkaveling gestreefd, dat er moderne, brede kassen gebouwd kunnen worden. In de Oude Broekpolder is tot uitvoering van de plannen overgegaan. In de Wippolder moet de besluitvorming nog plaats vinden.

2.5 Infrastructuur

Het wegennet van Wateringen vormt vanouds een belangrijke schakel tussen het Westland en de Haagse regio. Omdat dit nogal wat overlast en problemen met de verkeersontwikkeling meebracht, hebben rijk en provincie voorstellen ontwikkeld voor een drastische aanpassing van de verkeersstructuur. Dit heeft vorm gekregen met de aanleg van de Wippolderlaan (N211/N54) en de N222 (de Veilingroute), alsmede een verbinding tussen de Middenweg en de N222: de Middenzwet. De bestemming van deze wegen is geregeld in het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (Veilingroute)/ c.a."

Met de realisering van de nieuwe wegen, krijgen de wegen in het plangebied een lokale betekenis met een functie voor de ontsluiting van de aanwezige (tuinbouw-)bedrijven en woningen. Een deel van de wegen heeft een vrij ruim profiel met een min of meer doorgaand karakter. Deze wegen vallen voor een groot deel samen met de structuurlijnen die uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn. Behoud van het ruime profiel, vaak in combinatie met water, is gewenst. Andere wegen dienen als insteekweg slechts voor de ontsluiting van een beperkt aantal bedrijven. Van de bestaande wegen is het gebruik van de weg aan de zuidwest zijde van de Lange Watering beperkt tot langzaamverkeer en bestemmingsverkeer.

In het kader van de "Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden" is voor de Wippolder voorgesteld enkele van deze insteekwegen onderling te verbinden, zodat ze een doorgaand karakter krijgen. Hierdoor kan een betere ontsluiting worden verkregen voor de tuinbouwbedrijven en hoeft het tuinbouwverkeer niet meer via de bebouwde kom te gaan. De besluitvorming hierover is nog niet afgerond.

2.6 Leidingen

Gasleidingen

Binnen het plangebied liggen regionale aardgastransportleidingen. Daarnaast loopt er een hoofdaardgastransportleiding die in de oostelijke berm van de Wippolderlaan (N211/N54) ligt. Voor deze leidingen is de circulaire "Zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" (DGMH/B nr 0104004) van 26 november 1984 van toepassing. In deze circulaire wordt aangegeven welke veiligheidszones in acht genomen moeten worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- een belemmerde strook vastgelegd in het zakelijk recht, waar geen bebouwing is toegestaan. In deze zone gelden met het oog op het beheer ook andere beperkingen, die via het zakelijk recht worden geregeld;
- een toetsingszone voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat er naar gestreefd wordt dat bestemmingen die voorzien in een regelmatige verblijf van personen buiten deze zone worden gerealiseerd. De toetsingsafstand is afhankelijk van de diameter van de leiding en de werkdruk in de leiding. Wanneer meerdere leidingen naast elkaar lopen geldt de grootste toetsingsafstand. In, of vlak langs, het plangebied lopen leidingen met afmetingen zoals vermeld in tabel 1. De ligging van de leidingen is weergegeven in figuur 2

In de praktijk kunnen zich omstandigheden van planologische, technische of economische aard voordoen, die er toe noodzaken van de toetsingsafstand af te wijken. Voor de 39,8 bar-leidingen is dit toegestaan mits een minimum afstand gehandhaafd blijft. Voor de 66,7 bar-leiding dient de leidingbeheerder na te gaan of een afwijking van de toetsingsafstand toelaatbaar is. Het afwijken van de toetsingsafstand zal consequenties hebben voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht. Daarbij gelden steeds minimum-afstanden tussen bebouwing en de leiding. Voor incidentele woonbebouwing is deze minimumafstand anders dan voor woonwijken of flatgebouwen. Omdat deze laatste niet in het buitengebied aanwezig zijn, wordt in tabel 1 alleen de minimum-afstand voor incidentele bebouwing aangegeven.

Binnen het plangebied ligt aan de Bovendijk ook een gasontvangststation met een ontwerp capaciteit groter dan 40.000 m³/h. Hiervoor gelden minimale veiligheidsafstanden waarvan niet kan worden afgeweken. Voor individuele bebouwing is dit 4 m, voor openbare wegen en openbaar water 6 m uit de kant van de weg of de insteek van de waterloop en 1 m voor erfscheidingen. Bij buitenbochten van wegen is een grotere afstand aan te bevelen.

tabel 1: veiligheidsafstand aardgastransportleidingen

leiding	diameter	werkdruk	toetsings-afstand	minimale afstand bij incidentele bebouwing
A-617	12 "	66,7 bar	40 meter	per geval te beoordelen
W-509-01	12 "/16"	39,9 bar	40 meter	4 meter
W-509-02	12"/16"	39,9 bar	40 meter	4 meter
W-509-11	12"/16"	39,9 bar	40 meter	4 meter
W-512-01	300	39,9 bar	30 meter	4 meter
W-514-01	250/300	39,9 bar	30 meter	4 meter

Hoogspanningsverbindingen

In het zuidelijke deel van het plangebied loopt een bovengrondse 380 kV-verbinding naar Westerlee. Aan weerszijden van deze leiding geldt een zakelijke rechtstrook van 37 meter. Binnen deze strook is geen bebouwing toegestaan. Ook de bouw van kassen is niet gewenst. Aan de oostzijde van het plangebied is de bouw van een 380/150 kV-station met hierop aan te sluiten verbindingen voorzien. Dit station zal een functie krijgen bij de voeding van het 150 kV-station Westerlee. Hiervoor zal het nodig zijn een ondergrondse 150 kV-leiding aan te leggen tussen het 380/150 kV-station en het station Westerlee. Deze leiding zal binnen de zakelijke rechtstrook van de 380 kV-leiding komen te lopen.

3 BESTAAND BELEID

Het ruimtelijk beleid van het Rijk, zoals dat in plannen en sectorale nota's wordt vastgelegd, wordt op provinciaal niveau geïntegreerd in het streekplan. Dit is op zijn beurt weer richtinggevend voor gemeentelijke bestemmingsplannen en landinrichtingsplannen.

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is neergelegd in de Vierde Nota op de ruimtelijke ordening extra (Vinex) en een aantal sectorale nota's, zoals de Derde Nota Waterhuishouding (NW3), het Natuurbeleidsplan (NBP) en de Structuurnota Landbouw (SNL). Deze laatste twee zijn geïntegreerd in het Structuurschema Groene Ruimte. Een centraal thema in deze nota's vormt het begrip duurzaamheid. In aansluiting op de doelstellingen uit het Nationaal Milieubeleidsplan plus (NMP+) dient een evenwicht te worden gevonden tussen economie en ecologie.

Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)

In de Vinex worden voor het landelijk gebied ontwikkelingskoersen uitgezet. Voor het Westland, inclusief het resterende buitengebied van Wateringen, is dat de 'gele koers'. Voor deze gebieden is de ontwikkeling van agrarische productiefuncties, geconcentreerd in regionale complexen, richtinggevend voor de ruimtelijke ordening. Veelal betreft het intensieve, niet grondgebonden vormen van landbouw. Voor het Westland gaat het om het complex van (glas)tuinbouw met bijbehorende concentratie van kennis, kapitaal en afzetstructuur. Andere functies, zoals natuur en recreatie zullen binnen deze gebieden alleen tot ontwikkeling komen wanneer zij in duidelijk begrensde eenheden worden gesitueerd, zodat ze ecologisch beheersbaar en handhaafbaar zijn en ze de gewenste ontwikkeling van de agrarische complexen niet wezenlijk in de weg staan.

Wat betreft de aspecten milieu en water geldt dat het beleid gericht is op optimalisering van de technisch-hydrologische productievoorwaarden voor agrarische productierichtingen die strikte eisen aan de waterhuishouding stellen. Het betreft de beschikbaarheid van voldoende grond- en oppervlaktewater, het peilbeheer, de kwaliteit van proceswater, de mogelijkheden van recycling en compartimentering. Met betrekking tot het milieu moet in deze gebieden de algemene milieukwaliteit worden gerealiseerd en gehandhaafd.

Voor het Westland is, samen met de B-driehoek en Aalsmeer, het beleid gericht op het behoud en de versterking van de functie van centrumgebied voor de glastuinbouw.

Structuurnota Landbouw (SNL)

In de Structuurnota Landbouw staat het bevorderen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw centraal. Er wordt zowel ingegaan op sociaal economische aspecten als aspecten die samenhangen met de kwaliteit van het milieu en de levering van veilige en kwalitatief goede producten aan de consument.

De sociaal-economische aspecten hebben betrekking op de mogelijkheden voor de landbouw als geheel om blijvend concurrerend producten op de markt af te kunnen zetten en op de blijvende mogelijkheden voor de

individuele ondernemer voor aanvaardbare werk- en leefomstandigheden en een aanvaardbare levensstandaard.

De milieuaspecten hebben betrekking op het handhaven van de kwaliteit van het fysieke milieu, zowel ten behoeve van andere functies als voor het blijvend instandhouden van de bodemvruchtbaarheid. Voor beide aspecten zijn goede externe productie-omstandigheden een voorwaarde.

In de Structuurnota Landbouw wordt ook geconstateerd dat de land- en tuinbouw in de naoorlogse periode op verschillende manieren heeft bijgedragen aan de verarming van flora en fauna en van het landschap. Het bestemmingsplan wordt gezien als een instrument dat bij uitstek geschikt is voor het instandhouden van natuur- en landschapswaarden door middel van een functie-bestemming en daaraan gekoppelde gebruiksvoorschriften en eventueel vereisten van een aanlegvergunning. Gesteld wordt dat deze gebruiksbeperkingen in het algemeen niet tot een (schade-)vergoeding hoeven te leiden, tenzij er sprake is van onevenredige beperkingen van het grondgebruik. Daarbij is het van belang dat de landbouw voldoende toekomstperspectieven behoudt.

Structuurschema Groene Ruimte

Het structuurschema Groene Ruimte is opgesteld vanuit de gedachte dat het landelijke gebied meer moet zijn dan een optelsom van gebruiksfuncties en de daaraan gekoppelde inrichtings- en beheerswensen. Het structuurschema moet de verschillende lijnen bijeen brengen met het oog op de ruimtelijke gevolgen en de concrete uitvoering bevorderen. Het structuurschema beoogt daartoe zowel heldere beleidslijnen voor de lange termijn te geven, als een integrale visie op concrete ruimtelijke afwegingen en op een effectieve aanpak. Kernbegrippen zijn duurzaamheid, structuur en kwaliteit. Onder duurzaamheid (in de ruimtelijke ordening) wordt verstaan:

'dat het ruimtegebruik een toekomstwaarde heeft, dat de door de gebruiksfuncties beïnvloede milieukwaliteit zodanig is dat een duurzaam gebruik van het milieu mogelijk is en dat het watergebruik het functioneren van dat water als gezond en vitaal systeem mogelijk maakt. Het milieuaspect houdt in dat sprake moet zijn van het duurzaam instandhouden en ontwikkelen van het fysieke (productie-)milieu als natuurlijke hulpbron en dat er recht wordt gedaan aan de intrinsieke waarde van planten, dieren en ecosystemen.'

Tevens wordt onderkend dat er in sociaal-economisch opzicht goede vooruitzichten moeten zijn, omdat anders de vitaliteit van het landelijk gebied onder druk komt te staan.

Omdat de diverse functies en gebruiksvormen ieder een eigen dynamiek hebben, met aan de ene kant functies die gebaat zijn bij een zo groot mogelijke ruimtelijke stabiliteit en rust en aan de andere kant snelle ontwikkelingen die een flexibele inrichting vergen, zal hierop ingespeeld moeten worden bij de inrichting en het beheer. Hiertoe wordt aangesloten bij de koersbepaling uit de Vinex. Voor Wateringen (als onderdeel van het Westland) is dit zoals al aangegeven de gele koers, waarbij het betreffende gebied is aangegeven als onderdeel van een nationaal glastuinbouwcentrum met internationale betekenis. Het handhaven en versterken van de functie van dit centrum is vanwege de innovatieve en economische kracht van belang voor de hele sector. De in het streekplan aangegeven capaciteit dient maximaal te worden benut. De Hoekse Waard is aangewezen als

overloopgebied voor de autonome groei van de glastuinbouw in het Westland.

Derde Nota Waterhuishouding (NW3)

Hierin is als doelstelling aangegeven dat al het water in Nederland voor het jaar 2000 tenminste dient te beantwoorden aan een Algemene Milieu kwaliteit (AMK), waaronder ook het plangebied ressorteert. Het kwaliteitsbeheer zal daarbij moeten worden afgestemd op het ontwikkelen van evenwichtige natuurlijke levensgemeenschappen en duurzaam gebruik door de mens.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan

In 1997 is het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Dit streekplan vervangt het streekplan Zuid-Holland West uit 1987, waarvoor eerder al twee planherzieningen waren vastgesteld. De tweede herziening die in 1993 is vastgesteld, bevatte onder andere de aanwijzing van de bouwlocatie Wateringen ten behoeve van de Haagse agglomeratie.

Er wordt een groot belang gehecht aan het behoud van de functie van het Westland als nationaal centrum voor de glastuinbouw en de daarmee verbonden activiteiten. Tegelijk wordt echter geconstateerd dat deze functie door toenemende concurrentie, overcapaciteit, ruimtegebrek en een verouderde inrichting onder druk staat. Als doelstelling voor het beleid voor

het Westland geldt het veiligstellen en versterken van en de functie van het Westland als nationaal centrum voor de glastuinbouw en als handels- en kenniscentrum voor de tuinbouw. Hierbij zal het beleid zich richten op schaalvergroting, herstructurering en revitalisering van het complex.

Voor het behoud en de versterking van een concurrentiekrachtige glastuinbouw zijn aanpassingen aan de infrastructuur, verbreding van de economische structuur van de glastuinbouw en herstructurering van delen van het bestaande areaal nodig. Dit kan niet zonder ruimtelijke maatregelen. De Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden (ROGG) wordt echter afgebouwd en is alleen nog van toepassing op lopende projecten. Het initiatief tot verdere herstructurering wordt nu bij lagere overheden en het landbouwbedrijfsleven gelegd. Het beleid hierbij zal zich vooral richten op herstructurering en revitalisering van het bestaande complex en niet op uitbreiding van het areaal glas. Met name een ontwikkeling waarbij innovatie, handel en distributie een rol spelen wordt van belang geacht. Bedrijven, anders dan (glas-)tuinbouwbedrijven, dienen op lokale of regionale bedrijventerreinen geconcentreerd te worden, zoals de bedrijventerreinen in Wateringen. Bij benutting van deze terreinen moet het accent liggen op bedrijven die direct of indirect samenhangen met de centrumfunctie voor de glastuinbouw van het Westland. Ook aan niet-agrarische bedrijven uit de regio kan hier ruimte worden geboden.

Door de aanwezigheid van de glastuinbouw zijn de mogelijkheden voor woningbouw in het Westland gering. Met betrekking tot het wonen is het beleid voor de regio gericht op het voorzien in de eigen woningbehoefte, dat wil zeggen tot maximaal het niveau waarbij vestiging en vertrek elkaar in evenwicht houden (een werend beleid). In ieder geval wordt er

voldoende ruimte geboden om in de eigen woningbehoefte van de regio te voorzien.

Binnen het provinciaal beleid is er een streven om te komen tot een duidelijke afbakening van stad en land door het aangeven van bebouwingscontouren. Voor het Westland, waar sprake is van een aan elkaar groeien van kassen- en woongebieden wordt het echter ongewenst geacht om bebouwingscontouren aan te geven. Verwacht wordt dat er in het Westland de komende jaren sprake zal zijn van herstructurering op grote schaal. Dit kan alleen indien er de nodige flexibiliteit in het ruimtegebruik is. Het wordt wenselijk geacht dat, met inachtneming van een migratiesaldo nul, kassen en woon- en groenfuncties uitgewisseld kunnen worden. De bebouwingscontour wordt dan in feite gevormd door de grens met het kassengebied.

De herstructurering van het Westland zal gepaard moeten gaan met een verbetering van het leefbaarheid, onder andere door meer groenontwikkeling. De volgende groenzones en groene aders zijn hierbij voor Wateringen van belang:

- de zuidwestelijke groengordel van Den Haag (Ockenburg, Madenstein en Uithof) aansluitend op de Erasmusstrook. Deze strook sluit vervolgens via een recreatief-ecologische verbinding door de Haagse woningbouwlocatie Wateringseveld aan op het Stadslandschap bij Rijswijk. Deze zone is tevens aangegeven als een ecologische verbindingszone uit de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- de Zwethzone vanaf het Staelduinse bos tot aan het stadslandschap bij Rijswijk. Het Wateringse deel van deze groene ader is tevens aangegeven als een ecologische verbindingszone uit de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- een recreatieve verbinding vanaf de zuidwestelijke groengordel van Den Haag richting Midden Delfland. Binnen Wateringen staan hiervoor twee groene aders aangegeven: langs de Lange Watering en de Holle Watering en langs de Wippolderlaan (N211/N54);
- tevens is aangegeven dat in het zuiden van de gemeente een nieuw recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw tot ontwikkeling gebracht moet worden.

Onder een "groene ader" wordt verstaan: een belangrijke, binnen de streekplanperiode in stand te houden, uit te bouwen of nieuw te ontwikkelen recreatieve route en landschappelijke verbindingszone. Waar mogelijk dienen tevens ecologische relaties versterkt te worden, bijvoorbeeld door middel van begeleidende beplantingen.

Onder een "nieuw recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw" wordt verstaan: een binnen de planperiode nieuw te ontwikkelen openluchtrecreatiegebied voor zover voorzien in bestaande en in voorbereiding zijnde plannen. De ontwikkeling is mede gericht op natuur- en landschapsbouw. In een enkel geval is hiermee ook een (smalle) afschermingszone aangeduid.

Voor het landschap wordt als doelstelling aangegeven dat bij de inrichting van nieuwe glastuinbouwgebieden en de herstructurering van bestaande gebieden tenminste 10 % van het te ontwikkelen areaal wordt aangewend voor landschapsbouw.

De nota planbeoordeling

In het streekplan worden de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven. Daarnaast geeft het nog een aantal algemene ruimtelijke uitgangspunten die zijn te vertalen in richtlijnen en criteria. Deze zijn neergelegd in de Nota Planbeoordeling. Beide (streekplan en nota planbeoordeling) vormen tezamen het toetsingkader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk- en buitengebied. In het buitengebied horen de volgende functies thuis: agrarische functie, natuur- en landschapsfuncties (inclusief het behoud van cultuurhistorische waarden) en recreatieve functies. Nieuwe ontwikkelingen die hier geen relaties mee hebben, zijn in principe niet toelaatbaar. Gebieden met een hoge (niet-agrarische) bebouwingsdichtheid en bedrijventerreinen worden niet tot het buitengebied gerekend.

In de gebieden met een agrarische functie wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en niet kwetsbare gebieden. De kwetsbare gebieden worden naast hun agrarische functie gekenmerkt door de aanwezigheid van natuur- en/of landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

In de nota worden criteria gegeven met betrekking tot de voorwaarden waaronder bebouwing (o.a. agrarische bedrijfsgebouwen, eerste en tweede bedrijfswoning, silo's, windturbines e.d.) toelaatbaar zijn. Tevens wordt aangegeven dat in een aantal gevallen het advies van een agrarische of andere deskundige gewenst kan zijn. Bij een afwijzend advies is dan een "verklaring van geen bezwaar" van Gedeputeerde Staten noodzakelijk.

Met betrekking tot de glastuinbouw wordt aangegeven dat deze dient plaats te vinden binnen de in het streekplan aangegeven concentratiegebieden. De gronden die hiervoor in aanmerking komen dienen een (positieve) bestemming glastuinbouw te krijgen, met uitsluiting van andere bestemmingen.

Voor bestaande bedrijven dient de bebouwing geconcentreerd te worden binnen op de kaart aan te geven bouwpercelen. Een uitzondering wordt gemaakt voor de glastuinbouwgebieden, waar geen afzonderlijke aanduidingen van bouwpercelen nodig zijn en volstaan kan worden met een agrarische bestemming.

Ten aanzien van de vestiging van nieuwe (agrarische) bedrijven wordt in de nota aangegeven dat dit alleen mogelijk is in geval van volwaardige bedrijven en door middel van een planwijziging ex art. 11 WRO. Niet duidelijk is of dit ook geldt voor nieuwe bedrijven in een glas-tuinbouwgebied. Daar hoeven binnen de bestemming glastuinbouw immers geen aparte bouwpercelen te worden aangegeven en kan het hele gebied voor de glastuinbouw worden ingericht. Er zou dan mee volstaan kunnen worden om de bouw van een bedrijfswoning voor een nieuw bedrijf aan een wijzigingsbevoegdheid te binden.

Natuur- en landschapswaarden dienen adequaat beschermd te worden. Uitgangspunt is, dat waarden die verloren gaan gecompenseerd dienen te worden. Hiertoe dient er voor de vaststelling van een bestemmingsplan zekerheid te bestaan over de wijze waarop de compensatie plaats vindt.

3.3 Structuurplan Westland en het Integraal Ontwikkelingsplan Westland

Het Structuurplan Westland

Tot eind 1995 werkten de westlandse gemeenten samen in het Samenwerkingsorgaan Westland. Deze samenwerking heeft onder andere vorm gekregen in het opstellen van het "structuurplan Westland". Hierin wordt het gewenste ruimtelijke beleid voor de streek aangegeven. Dit beleid vormt tevens een uitgangspunt voor de afzonderlijke gemeenten. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid van het Samenwerkingsorgaan Westland is: het bieden van ontplooiingsmogelijkheden aan de centrumfunctie van het Westland binnen het Zuidhollandse glasdistrict en omgeving, onder de randvoorwaarden van het tot stand brengen, respectievelijk het handhaven van leefbaarheid en een duurzaam ecologisch en milieuvriendelijk antwoord systeem. Dit houdt onder meer in:

- het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de tuinbouw door optimalisering van de ruimtelijke mogelijkheden;
- het instandhouden en versterken van de positie van het Westland als handels- en kenniscentrum voor de glastuinbouw;
- het bieden van ontplooiingsmogelijkheden voor direct en indirect aan de glastuinbouw gebonden bedrijven;
- het tegengaan van de vestiging van niet-gebonden bedrijven die niet aan de glastuinbouw zijn gebonden;
- het concentreren van bedrijven die direct of indirect aan de glastuinbouw zijn gebonden, op lokale en regionale bedrijventerreinen, afhankelijk van de aard en de omvang;
- het verbeteren van de ontsluiting van het Westland;
- het handhaven, respectievelijk het verbeteren van de milieukwaliteit, met name het zorg dragen voor de kwaliteit van bodem, water en lucht, alsmede een verantwoorde verwerking van afval en een duurzaam energiebeheer;
- het tot stand brengen van samenhang en behoud van ecologische waarden door het realiseren van een duurzame ecologische structuur en herkenbare landschapsopbouw. Hiertoe wordt een extra beleidszorg voor milieu, ecologie en landschap gewenst geacht;
- het instandhouden van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu en voldoende recreatiemogelijkheden in de regio ten behoeve van de leefbaarheid.

Met betrekking tot de woningbehoefte en de woningbouw wordt uitgegaan van het principe van opvang van eigen woningbehoefte bij een migratiesaldo = 0. De opvang wordt echter niet meer als een taak van iedere gemeente afzonderlijk, maar als regionale taak gezien. Door de noodzaak zuinig om te gaan met de voor de tuinbouw noodzakelijke ruimte zal niet iedere gemeente meer zijn eigen natuurlijke aanwas kunnen opvangen in een daarop afgestemd woningbouwprogramma. Daartoe wordt er voorzien in een regionale opvang, waarbij de bouwlocatie van Wateringen (Essellanden) een belangrijke rol speelt.

Het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW)

Het IOPW heeft tot doel de basis te leggen voor de ruimtelijke herstructurering van het Westland op langere termijn. Het schetst een degelijk en

kansrijk perspectief voor de toekomst van het gebied dat gedomineerd wordt door de glastuinbouw. Het plan biedt een kader voor de herinrichtingsplannen voor het Westland en de bij behorende infrastructuur. Het plan streeft naar nieuwe impulsen voor het verouderde glashart door verbetering van de bereikbaarheid, ontsluiting, verkaveling, waterhuishouding en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Hiervoor is ruimte nodig die alleen gevonden kan worden door bedrijven op te heffen of uit te plaatsen. Goed functionerende bedrijven zullen worden gehandhaafd, slecht functionerende bedrijven krijgen deels een nieuwe functie, deels zal herstructurering plaats vinden.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Er komt meer aandacht voor groen en het uitbreiden van langzaam-verkeersverbindingen. Er zullen groene verbindingen tussen Midden Delfland en de kust komen: de groene omarming van het Westland. In het zuiden loopt de verbinding via Staelduinen en groene gebieden in Hoek van Holland en Maassluis. In het noorden wordt via Wateringen en de Uithof een verbinding gemaakt.

Voor deelgebieden zullen concrete herinrichtingsplannen worden uitgewerkt. Voor Wateringen betreft dit globaal het gebied tussen de Lange Wateringkade en de Wippolderlaan (N211/N54) en de N222 (de Veilingroute). Uitvoering van ontwikkelde plannen zal binnen dit gebied plaatsvinden via een (partiële) planwijziging. In deze zone zal tevens aandacht worden besteed aan de groene verbinding tussen Midden Delfland en de kust. Dit beleid vormt ook de basis voor het ruimtelijk beleid van het gewest Haaglanden en het Regionaal Structuurplan Haaglanden.

3.4 Beleid Haaglanden

Wateringen maakt thans deel uit van het stadsgewest Haaglanden, dat onder meer het Westland omvat. Het stadsgewest heeft de functie van het Samenwerkingsorgaan Westland, dat per 1 januari 1996 is opgeheven, overgenomen. Met betrekking tot het ruimtelijk beleid volgt Haaglanden vooralsnog de standpunten zoals neergelegd in het structuurplan Westland van het vroegere Samenwerkingsorgaan.

4 UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is het ruimtelijk beleid van de provincie, zoals neergelegd in het streekplan en in het verlengde daarvan de "Nota planbeoordeling", richtinggevend. Sinds de vaststelling van het streekplan Zuid Holland West in 1987 hebben de ontwikkelingen in het ruimtelijk beleid van het Rijk en de Provincie echter niet stil gestaan. Op rijksniveau is inmiddels de Vierde Nota op de Ruimtelijke Ordening extra (VINEX) verschenen en in wisselwerking daarmee opgestelde nota's, zoals het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP +), de Derde Nota Waterhuishouding (NWH3), het Natuurbeleidsplan (NBP) en de Structuurnota Landbouw. Deze beide laatste nota's zijn verwerkt in het Structuurschema Groene Ruimte. Een centraal thema in deze nota's is het scheppen van voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling. De Vinex heeft een nadere uitwerking gekregen in de nota Verstedelijking Zuidvleugel Randstad.

Door de Provincie is ingespeeld op het in de nota's aangekondigde beleid met onder andere een tweetal gedeeltelijke herzieningen van het streekplan (1991 en 1993). Tevens is in 1993 begonnen met een algehele herziening van het streekplan. Het streekplan is in januari 1997 gepubliceerd. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Behalve het streekplan vormt ook het Structuurplan van het Samenwerkingsorgaan Westland (SOW) een belangrijk kader voor het te voeren ruimtelijk beleid. Na de overgang van de westlandse gemeenten naar het stadsgewest Haaglanden en de opheffing van het SOW per 1 januari 1996 vormen de in dit structuurplan neergelegde standpunten nog steeds het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid van Haaglanden voor het Westland. Daarnaast worden er met betrekking tot de inrichting van een deel van het glastuinbouwgebied aanbevelingen gedaan in het kader van de uitwerking van de RROG⁴. Voor zover deze ruimtelijke consequenties hebben, is daar in het plan aandacht aan besteed.

Samenvattend houdt dit in dat de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan voortkomen uit:

- het streekplan;
- het structuurplan Westland;
- het Integraal Ontwikkelingsplan voor het Westland;
- het eigen programma van de gemeente.

4.2 Algemene ruimtelijke uitgangspunten

Op rijksniveau (Vinex en structuurschema Groene Ruimte) is het Westland aangewezen als nationaal centrum voor de glastuinbouw met internationale betekenis. Het ruimtelijk beleid is in de eerste plaats gericht op het handhaven en versterken van deze functie. Rekening moet worden gehouden met een toenemende ruimtevrage ten behoeve van de glastuinbouw in verband met de verwachte ontwikkeling van de markt, de

4 RROG: Regeling Reconstructie Oude Glastuinbouwgebieden

overschakeling op meer milieuvriendelijke (en ruimte vragende) bedrijfs-systemen, de noodzaak van ruimtelijke herstructurering en de noodzakelijke reserveringen voor woningbouw ten behoeve van de autonome groei in de regio.

In het streekplan, het structuurplan Westland en het beleid van Haaglanden wordt eveneens de nadruk gelegd op het handhaven en versterken van de functie van de glastuinbouw. Tevens wordt in het streekplan de noodzaak van ruimtelijke structuurverbetering onderstreept.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor de leefbaarheid van het gebied. In verband met het verbeteren van de leefbaarheid en belevingswaarde van het tuinbouwgebied is het gewenst (streekplan en structuurplan Westland) dat bij nieuwe glastuinbouwgebieden en bij reconstructie of herinrichting een oppervlakte van tenminste 10 % van het glastuinbouwgebied wordt gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. In nader afgebakende delen kan dit percentage aanmerkelijk hoger liggen.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- het toestaan van glastuinbouw in het hele gebied waaraan een agrarische functie wordt toegekend;
- het weren van agrarische bedrijven, die schade kunnen veroorzaken aan de tuinbouw, zoals (overwegend) intensieve veehouderijbedrijven;
- een grote terughoudendheid met betrekking tot bebouwing in het buitengebied: geen (nieuwe) niet-agrarische bedrijven die geen binding hebben met de glastuinbouw of uitbreiding daarvan, bedrijven die indirect aan de glastuinbouw zijn gebonden dienen bij voorkeur op een bedrijventerrein gesitueerd te worden; geen (nieuwe) burgerwoningen;
- het rekening houden met mogelijkheden voor noodzakelijke bedrijfsontwikkelingen en -vernieuwingen;
- het rekening houden met voldoende waterberging (o.a. een grote terughoudendheid met betrekking tot het toestaan van slootdempingen);
- voor de Lange Wateringkade, een strook langs de Holle Watering, de groen- en recreatiezone langs de Erasmusweg en een strook langs de Wippolderlaan (N211/N54) zal rekening gehouden worden met de inrichting als groene ader (een recreatieve en ecologische verbindingzone). In de Wateringse randzone wordt rekening gehouden met de totstandkoming van een recreatieve, landschappelijke en ecologische verbindingzone tussen de duinen en Midden Delfland;
- het behouden van het karakter van elementen en structuren die uit cultuurhistorisch en/of landschappelijk oogpunt van betekenis zijn, zoals de Bovendijk, de Middenweg en de Lange Watering, alsmede van archeologische waarden;
- het uitsluiten van bosaanleg.

4.3 Uitgangspunten glastuinbouw

In het streekplan en het structuurplan Westland is de prioriteit bij de ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering gelegd. In de Oud Wateringveldschepolder is ten zuiden van de Middenweg een uitbreiding van het glastuinbouw-areaal voorzien. Niet agrarische ontwikkelingen moeten vermeden worden. Ontwikkelingen die een belemmering vormen voor bedrijfsontwikkeling of -vergroting dienen eveneens vermeden te worden. Voor het agrarische gebied is het hoofddoel het handhaven en versterken van de (glas-)tuinbouw. Het gebruik van deze gronden voor woondoel-einden, voorzover niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf, wordt daarmee in strijd geacht. Omdat de laatste jaren nogal wat (vooral tweede-) bedrijfswoningen in gebruik zijn gekomen bij niet-agrariërs, is het beleid met betrekking tot de bouw van agrarische bedrijfswoningen aangescherpt. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5 (wonen).

De plaatsing van windturbines wordt gezien de aard van het gebied, de dichte bebouwing en de relatief kleine oppervlakte van tuinbouwbedrijven niet beperkt tot de bouwpercelen, maar is in beginsel in het hele gebied mogelijk. Wel zullen per geval nadere eisen gesteld moeten kunnen worden met betrekking tot de locatiekeuze in verband met mogelijke hinder, belemmering van zichtassen naar de Zwethzone, de aanwezigheid van straalpaden e.d. In het kader van het nog op te stellen gemeentelijk milieubeleidsplan zal nader onderzocht worden of er locaties kunnen worden aangewezen die in aanmerking komen voor het plaatsen van windturbines. Voor windturbines geldt een maximale toprotorhoogte van 100 m.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- alle gronden met een agrarische functie, inclusief de gronden die nu nog grasland zijn, kunnen gebruikt worden ten behoeve van de (glas)tuinbouw. In verband met het verbeteren van de leefbaarheid en belevingswaarde van het tuinbouwgebied is het echter gewenst dat een oppervlakte ter grootte van 10 % van het nieuwe glastuinbouwgebied wordt gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. Hiervoor kan aangesloten worden bij de bestaande plannen voor verbetering van de ecologische en recreatieve infrastructuur;
- burgerbebouwing en voorzieningen die op grond van milieuoverwegingen beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering mee kunnen brengen, dienen te worden geweerd;
- de nieuwbouw van tuinbouwbedrijven is mogelijk. Het beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen is terughoudend (bouw slechts in bijzondere gevallen (via een vrijstelling, na toetsing van de aanvraag aan objectieve bedrijfseconomische en bedrijfstechnische criteria);
- de ontwikkeling van hobbybedrijven wordt geweerd;
- intensieve veehouderij wordt niet toegestaan;
- de plaatsing van windturbines is in principe mogelijk. Wel kunnen er nadere eisen gesteld worden.

4.4 Uitgangspunten reconstructie glastuinbouwbedrijven

De reconstructie richt zich in de eerste plaats op het verbeteren van de externe productiefactoren voor de glastuinbouw. Dit betreft met name het

verbeteren van de infrastructuur, het creëren van een verkaveling afgestemd op de bedrijfseconomische ontwikkelingen door uitplaatsing van bedrijven en uitruil van gronden, verbetering van de ontsluiting door de verbetering van bestaande insteekwegen en de aanleg van (enkele) nieuwe wegen, alsmede veranderingen in de waterhuishouding door de aanleg van stuwen en duikers, het graven van nieuwe watergangen.

In verband met het verbeteren van de leefbaarheid en belevingswaarde van het tuinbouwgebied is het gewenst (streekplan en structuurplan Westland) dat bij reconstructie of herinrichting een oppervlakte van tenminste 10 % van het glastuinbouwgebied wordt gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. In nader afgebakende delen kan dit percentage aanmerkelijk hoger liggen.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- de nieuwbouw van tuinbouwbedrijven is mogelijk. Burgerbebouwing wordt geweerd. Het beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen is terughoudend. (De bouw is slechts mogelijk in bijzondere gevallen (via een vrijstelling, na toetsing van de aanvraag aan objectieve bedrijfseconomische en bedrijfstechische criteria);
- nieuwe wegen in het kader van de reconstructie worden afhankelijk van het stadium van de besluitvorming bestemd of via wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De aanleg van nieuwe wegen voor de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwbedrijven is eveneens mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. De aanleg van bedrijfspaden is mogelijk via een aanlegvergunning;
- in het kader van de reconstructie mogen bestaande watergangen alleen worden gedempt indien daar tenminste een even groot oppervlak aan nieuw te graven watergangen tegenover staat;
- een woning die als gevolg van de reconstructie oude glastuinbouwgebieden zijn bedrijfsfunctie verliest, kan via een wijzigingsbevoegdheid tot burgerwoning bestemd worden;
- in verband met het verbeteren van de leefbaarheid en belevingswaarde van het tuinbouwgebied is het gewenst dat een oppervlakte ter grootte van tenminste 10 % van het gebied wordt gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. Hiervoor zal onder meer worden aangesloten bij de plannen voor de realisering van groene aders.

4.5 Uitgangspunten wonen

Voor het gebied met een agrarische functie is het hoofddoel het handhaven en versterken van de (glas-)tuinbouw. Het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden is daarmee strijdig door het ruimtebeslag en mogelijke belemmeringen voor de tuinbouw op grond van de milieuwetgeving. Met betrekking tot het wonen wordt er dan ook vanuit gegaan dat dit in principe plaats dient te vinden in de daartoe aangewezen woongebieden. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het wonen noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- een volwaardig agrarisch bedrijf kan in principe beschikken over een bedrijfswoning, wanneer dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Een

woning die eenmaal als bedrijfswoning is aangemerkt, blijft die functie houden (dubbeltelbepaling);

- de noodzaak van een agrarische bedrijfswoning is uitsluitend gerelateerd aan de noodzaak voor de bedrijfsvoering;
- de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning is in bijzondere gevallen bij aangetoonde noodzaak mogelijk (via een vrijstelling, na toetsing van de aanvraag aan objectieve bedrijfseconomische en bedrijfstechnische criteria);
- de tweede bedrijfswoning wordt aan een maximum maat gebonden (max. 500 m³);
- een bedrijfswoning die door het opheffen van een bedrijf of als gevolg van de reconstructie oude glastuinbouwgebieden of schaalvergroting zijn bedrijfsfunctie verliest, kan via een wijzigingsbevoegdheid tot burgerwoning bestemd worden;
- ten behoeve van een rustende agrariër die al een agrarische bedrijfswoning bewoont, kan vrijstelling worden verleend voor het gebruik van een agrarische bedrijfswoning voor woondoeleinden. De woning blijft echter als agrarische bedrijfswoning aangemerkt. Aan de vrijstelling kan geen recht op de bouw van een nieuwe bedrijfswoning worden ontleend. Bij vrijstelling kan ten behoeve van een rustende agrariër tot (tijdelijke) woningsplitsing binnen de bestaande dienstwoning worden overgegaan;
- de mogelijkheden voor uitbreiding van burgerwoningen worden beperkt (volgens de nota planbeoordeling van de provincie voor woningen < 500 m³ tot max. 500 m³ en voor woningen > 500 m³ geen uitbreiding).

Voor de handhaafbaarheid van de regeling krijgen alle woningen in het plan een bestemming als agrarische bedrijfswoning of (burger)woning. De bestemming van de woning wordt met een symbool op de kaart aangegeven. Plannen voor verandering in gebruik van bedrijfswoningen zullen getoetst worden aan de "Meldingsverordening Agrarische bedrijfswoningen" van de Westlandse gemeenten, die sedert 1 maart 1996 van kracht is. Op grond van deze verordening, waarbij gebruikers en eigenaren van agrarische bedrijfswoningen plannen voor veranderingen in gebruik door bijvoorbeeld ontruiming, verhuur of verkoop vooraf aan de gemeente moeten melden, wordt per geval beoordeeld of toestemming voor de plannen gegeven kan worden.

In het structuurplan Westland wordt voor Kwintsheul rekening gehouden met een dorpsuitbreiding van 180 woningen tot 2010. Bij het zoeken naar de hiervoor benodigde locaties gaat de aandacht onder andere uit naar zogenaamde inbreidingslocaties. Dit betreft terreinen die voor woningbouw beschikbaar (kunnen) komen door het verplaatsen van bedrijven uit de kern naar bestaande of te ontwikkelen bedrijfsterreinen. Daarnaast zal er een uitbreiding van de kern Kwintsheul in de richting van het agrarische gebied plaats vinden. Hiertoe wordt een deel van het gebied ten noorden van de Heulweg dat nu nog in agrarisch gebruik is, buiten het plan gelaten.

4.6 Uitgangspunten niet-agrarische bedrijven

Niet-agrarische bedrijven dienen uit het buitengebied geweerd te worden. Dit geldt zowel voor bedrijven die direct of indirect met de land- of

tuinbouw verbonden zijn, als voor de bedrijven die geen binding met de land- of tuinbouw hebben. Gestimuleerd zal moeten worden dat bedrijven die aan de land- of tuinbouw gelieerd zijn, afhankelijk van hun aard en omvang een plaats krijgen op de lokale of regionale bedrijventerreinen. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt:

- nieuw-vestiging van niet-agrarische bedrijven, die niet aan de glastuinbouw zijn gebonden, is niet toegestaan. Bestaande bedrijven kunnen, bij vrijstelling, slechts beperkt uitbreiden. Voor bedrijven met een binding aan de glastuinbouw geldt dat deze zich bij voorkeur moeten vestigen op een lokaal - of regionaal bedrijventerrein.

4.7 Uitgangspunten natuur, landschap en recreatie

Eén van de doelstellingen in het kader van het behoud van de leefbaarheid in het streekplan en het structuurplan Westland is het handhaven en zo mogelijk versterken van recreatieve geleidings- en verbindingzones in en rond het glastuinbouwgebied. Op de streekplankaart en in het provinciale beleidsplan Natuur en Landschap zijn ecologische en recreatieve verbindingen- en ontwikkelingszones aangegeven in de vorm van groene zones en groene aders. De volgende groene zones en groene aders zijn hierbij voor Wateringen van belang:

- de zuidwestelijke groengordel van Den Haag (Ockenburg, Madenstein en Uithof) aansluitend op de Erasmusstrook. Deze strook sluit vervolgens via een recreatief-ecologische verbinding door de bouwlocatie Wateringseveld aan op het Stadslandschap bij Rijswijk. Deze zone is tevens aangegeven als een ecologische verbindingzone uit de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- de Zwethzone vanaf het Staelduinse bos tot aan het stadslandschap bij Rijswijk. Het Wateringse deel van deze groene ader is tevens aangegeven als een ecologische verbindingzone uit de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- een recreatieve verbinding vanaf de zuidwestelijke groengordel van Den Haag richting Midden Delfland. Binnen Wateringen staan hiervoor twee groene aders aangegeven: langs de Lange Watering en de Holle Watering en langs de Wippolderlaan (N211/N54);
- tevens is aangegeven dat in het zuiden van de gemeente, in de oksel van de Wippolderlaan (N211/N54) en de N222 (de Veilingroute), een nieuw recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw tot ontwikkeling gebracht moet worden. Omdat zich recent (tijdens de voorbereiding van het streekplan) in dit gebied nieuwe, moderne glastuinbouwbedrijven hebben gevestigd, wordt de realisatie van dit voornemen tijdens de duur van dit bestemmingsplan niet reëel geacht. Het wordt dan ook niet in dit plan opgenomen. Dit geldt ook voor het deel van de groene ader tussen de Middenweg en de N222 (de Veilingroute).

In landschappelijk opzicht vormen de Bovendijk en de Middenweg evenals de Heulweg oude ontginningsassen met een grote cultuurhistorische en landschappelijke betekenis. Dit geldt ook voor de Poeldijkseweg/Noordweg, Mariëndijk en het Groenepad. Het is gewenst dat in het kader van het welstandsbeleid aan de bebouwing langs deze wegen bijzondere aandacht wordt besteed.

Binnen het gebied ligt een aantal watergangen met een duidelijke geleidingsfunctie en een landschappelijke en cultuurhistorische waarde (o.a. Lange Watering, Holle Watering en Gantel). Het is gewenst dat deze watergangen herkenbaar in het landschap blijven.

In verband met het verbeteren van de leefbaarheid en belevingswaarde van het tuinbouwgebied is het gewenst (streekplan en structuurplan Westland) dat bij reconstructie of herinrichting een oppervlakte van tenminste 10 % van het glastuinbouw-gebied wordt gereserveerd voor de landschappelijke inpassing. In nader afgebakende delen kan dit percentage aanmerkelijk hoger liggen (het Integraal Ontwikkelingsplan Westland en het voorontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden geven 50 % aan voor de Wateringse randzone).

Recreatie-voorzieningen worden, tenzij het gaat om route-gebonden voorzieningen, zoveel mogelijk in of langs de rand van de kernen geconcentreerd. Uitbreiding van deze voorzieningen binnen gebieden met een agrarische functie is niet gewenst.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- in het kader van de reconstructie glastuinbouw, dan wel de herinrichting van de Wateringse Randzone wordt gestreefd naar de realisatie van groene aders langs de Holle Watering, de Erasmuszone en Wippolderlaan (N211/N54);
- de Lange Watering en de Holle Watering krijgen naast een waterhuishoudkundige bestemming een bestemming voor de ontwikkeling van een recreatieve en ecologische verbindingszone. Deze blijft beperkt tot de bestaande watergang en kaden. Uitbreiding is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid;
- langs de Erasmusweg blijft een groene buffer van tenminste 50 m vanuit de plangrens (= gemeentegrens) onbebouwd;
- de aanleg groene ader langs de Wippolderlaan (N211/N54), tussen Noordweg en Middenweg wordt evenals bij de Holle Watering mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid;
- nieuwe groenvoorzieningen dienen gekoppeld te worden aan openbare ruimten, zoals wegen en watergangen;
- de thans aanwezige recreatie-voorzieningen worden als zodanig bestemd;
- het landschappelijke karakter en het profiel van de Bovendijk en de Middenweg dient gehandhaafd te blijven;
- elementen met cultuurhistorische of archeologische waarden dienen beschermd te worden.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Bij de begrenzing van het plangebied zijn de bestaande kernen, de multifunctionele bebouwing langs de Heulweg en de Noordweg, de bedrijventerreinen, de nieuwe hoofdwegen (N211/N54/N222) en de Zwethzone buiten het plan gehouden. Het plangebied kent hierdoor nog twee hoofdfuncties: een agrarische functie, die vrijwel geheel is ingevuld met glastuinbouw, en een recreatieve functie, met name tegen de kern van Wateringen aan en in de zone langs de Erasmusweg.

Uitbreiding van de woonfunctie, anders dan gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering, wordt niet gewenst geacht. Hiervoor is een onderscheid gemaakt tussen wonen als onderdeel van de agrarische functie (agrarische bedrijfswoningen) en overige woondoeleinden als zelfstandige functie. Ook de vestiging of uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid wordt als ongewenst beschouwd. Deze activiteiten dienen een plaats te krijgen op de bestaande en te ontwikkelen bedrijventerreinen. De bestaande niet-agrarische bedrijven krijgen daarom een specifieke bestemming. Natuur, landschap en cultuurhistorie komen binnen het plangebied niet als zelfstandige functie voor, maar zijn verweven met andere functies. Omdat ze een belangrijke factor voor de kwaliteit van het woon- en leefmilieu vormen, worden ze wel apart beschreven.

In het plan worden naast de agrarische en recreatieve functies de volgende hoofd- en nevendoeleinden onderscheiden:

- Woondoeleinden
- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Verkeersdoeleinden
- Waterstaatsdoeleinden
- Openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden
- Overige doeleinden, waaronder niet-agrarische bedrijven.

De bestemmingen en nevenbestemmingen zijn in principe op de plankaart opgenomen. In een aantal gevallen was dit met het oog op de leesbaarheid niet mogelijk. Dit betreft onder andere de smalle zones langs de oude ontginningsassen die de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" of "verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" hebben gekregen. Deze zones zijn nader aangeduid op blad B van de plankaart (de wegprofielen).

5.2 Agrarische doeleinden

In het plangebied komen de volgende bestemmingen ten behoeve van agrarische doeleinden voor:

- Agrarische doeleinden I, glastuinbouw, alsmede vollegrondstuinbouw;
- Agrarische doeleinden II, bedrijfswoningen (met een symbool op de kaart aangegeven);
- Agrarische doeleinden III, paardenfokkerij.

tabel 2: minimum afstand tussen wegen en bebouwing

naam van de weg	woning	kassen	bedrijfsgebouwen
	minimumafstand tot hart van de weg in m		
Bovendijk	20	15	20
Middenweg zuid	20	17,5	25
Middenweg noord	20	12,5	25
Hooghe Beer	12,5	20	20
Lange Wateringkade west*	10	10	10
Lange Wateringkade oost**	30	30	30
Hollewatering	10	5	15
Mariëndijk	15	10	15
Groenepad	10	5	15
Poeldijkseweg	20	10	20
Noordweg	15	30	25
Kwaklaan	10	6	20
Wegen in reconstructiegebied Wippolder	8	4	4
Wegen in plan Middenzwet	5***	5***	5***
Overige	8	4	10

* tussen de Hooghe Beer en Kwintsheul

** overige deel Lange Wateringkade

*** afstand tot bovenzijde buitentalud watergang langs weg

Agrarische doeleinden I, glastuinbouw en vollegrondstuinbouw

De hoofdvorm van het agrarisch bedrijf bestaat in Wateringen vanouds uit grondgebonden veeteelt en tuinbouw. De gronden met deze vorm van gebruik zijn samengebracht in de bestemming "**Agrarische doeleinden I**". Door de ontwikkelingen die de laatste decennia hebben plaatsgevonden is de glastuinbouw nu in het hele gebied de overheersende bedrijfsvorm. Grotere open gebieden met aaneengesloten delen grasland komen binnen het plangebied niet meer voor.

Uitgangspunt voor de bestemming "agrarische doeleinden I" is dan ook dat binnen deze bestemming op alle gronden zowel de vollegrondstuinbouw als de glastuinbouw de hoofdfuncties zijn. Omzetting van de ene bedrijfsvorm in de andere is zonder meer mogelijk. Het gebruik van de gronden en/of gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij is nadrukkelijk uitgesloten vanwege de mogelijke schade voor tuinbouwgewassen.

Gezien de beperkte omvang van de tuinbouwbedrijven (soms niet groter dan een groot bouwperceel op een veehouderij- of akkerbouwbedrijf) wordt er vanuit gegaan dat met het oog op de efficiëntie van de bedrijfsvoering zo min mogelijk eisen moeten worden gesteld aan de ligging van de bedrijfsgebouwen, inclusief de woning(en). Voor de bestemming van de agrarische bedrijfswoningen ("**Agrarische doeleinden II**") en de bedrijfsgebouwen is dan ook niet gekozen voor een regeling met gedetailleerde bouwpercelen. De ligging van de agrarische bedrijfswoningen is op de kaart met een symbool aangegeven.

Wel zijn er met het oog op de ruimtelijke kwaliteit regels opgenomen voor de situering van bebouwing ten aanzien van openbare ruimten, met name ten opzichte van wegen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kassen, woningen en bedrijfsgebouwen. Het beleid is gericht op het behoud van ten minste de aanwezige profielen. Hiertoe dient tussen de weg of de watergang langs de weg en de woningen, respectievelijk de bedrijfsgebouwen of de kassen een minimumafstand in acht genomen te worden. In tabel 2 en op kaart B (wegprofielen) is de afstand aangegeven die minimaal tussen de bebouwing en het hart van de weg moet worden aangehouden. De maten in deze tabel zijn gebaseerd op een combinatie van de gewenste afstand en de feitelijke situatie.

Het Groenepad, de Bovendijk, de Middenweg en de beide Wateringen vormen evenals de Noordweg, de Heulweg en de Poeldijkseweg elementen die hun ontstaan vinden in de ontginningsstructuur. Ze vertegenwoordigen een cultuurhistorische waarde. Tevens maken ze deel uit van de landschappelijke dragerstructuur die in hoge mate de landschappelijke kwaliteit van het plangebied bepaalt. Om de kwaliteiten van deze structuur in stand te houden dienen de woningen langs deze wegen op de weg georiënteerd te zijn. Tussen de woning en de weg mogen over de breedte van de woning met aan weerszijden nog eens vijf meter geen kassen of bedrijfsgebouwen gebouwd worden.

Bij de bouw van nieuwe glastuinbouwbedrijven of de uitbreiding van bestaande bedrijven dient er rekening mee te worden gehouden, dat er in verband met mogelijke hinder voldoende afstand aangehouden tussen

kassen en gevoelige bestemmingen, waarbij met name gedacht moet worden aan de bestemming "Woondoeleinden, burgerwoningen". Hiervoor worden de afstanden in acht genomen zoals weergegeven in tabel 3. Er wordt onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe bebouwing. Voor het onderscheid tussen "bestaand" en "nieuw" is de datum van inwerking-treding van de AMvB "Bedeekte teelt" van belang. Bestaande woningen zijn woningen die voor 1 mei 1996 bestonden dan wel in aanbouw waren. Bestaande bedrijven zijn bedrijven die voor de inwerking-treding van de AMvB waren opgericht. De uitbreiding van deze bedrijven, ook al moet daarvoor nog een ruimtelijk plan worden vastgesteld, wordt gezien als de uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Tabel 3: aan te houden afstand tussen burgerwoningen en kassen bij nieuwbouw

	afstand in meters tot aan de gevel van de woning bij:	
	aaneengesloten woonbebouwing	verspreide woonbebouwing (geen agrarische bedrijfswoning)
nieuw bedrijf en bestaande woningen	50 m	25 m
uitbreiding bestaand bedrijf en bestaande woningen	25 m	10 m
nieuwe woning en bestaand bedrijf	50 m	25 m
uitbreiding bestaande woning en bestaand bedrijf	25 m	10 m
vervangende nieuwbouw bedrijf en/of woning	geen verkleining van de bestaande onderlinge afstanden, voorzover deze kleiner zijn dan 50 resp. 25 m	
omzetten van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning	geen verkleining van de bestaande onderlinge afstanden	

De in de tabel gehanteerde afstanden dienen als minimum afstanden te worden aangehouden. Slechts bij uitzondering kan hier voor een situatie van één of meer nieuwe woningen en een bestaand bedrijf worden afgeweken. Indien het voor een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling, of om financiële redenen noodzakelijk is, kan via een vrijstelling de afstand van 50 m of 25 m worden beperkt tot respectievelijk 25 m of 10 m.

Agrarische doeleinden II, agrarische bedrijfswoningen

Voor het wonen binnen de bestemming is nagegaan welke woningen thans als agrarische bedrijfswoning in gebruik zijn. Deze zijn ook als zodanig bestemd ("**Agrarische doeleinden II**"). Bij verkoop blijft de woning in principe gelden als onderdeel van het bedrijf. Alleen wanneer bij bedrijfsbeëindiging en verkoop van de gronden aan bestaande bedrijven of bij fusie van bedrijven (schaalvergroting) de bedrijfswoning geen functie meer zal hebben voor het nieuwe bedrijf, kan de bestemming "Agrarische doeleinden II (bedrijfswoning)" via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in de bestemming "Woondoeleinden (burgerwoning)". De wijzigingsbevoegdheid kan ook worden toegepast wanneer een bedrijfswoning in het kader van reconstructie en herinrichting zijn functie verliest. Indien bij bedrijfsplitsing een van de delen niet als een volwaardig bedrijf kan worden aangemerkt, wordt de agrarische bedrijfswoning toegerekend aan het volwaardige deel.

De bouw van een tweede bedrijfswoning is slechts bij uitzondering mogelijk. Daartoe zal de noodzaak voor de bedrijfsvoering moeten worden aangetoond. De bouw is mogelijk via een vrijstellingsprocedure, na toetsing van de aanvraag aan objectieve bedrijfseconomische en bedrijfstechnische criteria.

Voor de bestemming van de agrarische bedrijfswoning ("Agrarische doeleinden II") is, gezien de beperkte omvang van de tuinbouwbedrijven niet gekozen voor een regeling met gedetailleerde bouwpercelen. De ligging van de woning is op de kaart met een symbool aangegeven. In de voorschriften wordt een aantal algemene richtlijnen gegeven met betrekking tot de maximale omvang van de woningen en de situering ten opzichte van de wegen, andere bebouwing en aangrenzende percelen van andere bedrijven of andere bestemmingen. De omvang van de eerste bedrijfswoning is niet aan een maximum gebonden. Wel gelden er maximummaten ten aanzien van de bouw- en goothoogte. Van de woningen die aan de belangrijke assen in het plangebied liggen, wordt verwacht dat ze bijdragen aan het beeldbepalende karakter van deze assen. Voor de (agrarische) bedrijfsbebouwing gelden verder de volgende maximale maten:

maximale inhoud tweede bedrijfswoning	500 m3
maximale oppervlakte bijgebouwen	50 m2
via vrijstelling oppervlakte tot maximaal	100 m2
maximale bouwhoogte woningen	10 m
maximale goothoogte woningen	6 m
maximale goothoogte bijgebouwen	3 m

Met betrekking tot de afstand tot andere bebouwing (met uitzondering van aangebouwde bijgebouwen) moet rond de woning aan drie zijden een ruimte worden vrij gehouden. De minimale afstand van de woning tot nabijgelegen bebouwing bedraagt: 5 m. De afstanden die bij nieuwbouw aangehouden moeten worden tussen woningen en kassen, zoals aangegeven in tabel 3, gelden niet voor agrarische bedrijfswoningen.

Agrarische doeleinden III, paardenfokkerij

Binnen het plangebied komt thans één paardenfokkerij voor. Hoewel een dergelijk bedrijf in principe tot de grondgebonden veehouderij behoort, is

toch besloten hiervoor een aparte bestemming op te nemen ("**Agrarische doeleinden III**"). Dit is gedaan met het oog op het gegeven dat dergelijke bedrijven zich vaak ontwikkelen tot maneges. Een dergelijk bedrijf hoort dan niet meer thuis binnen de bestemming agrarische doeleinden, maar in de bestemming recreatieve doeleinden. Binnen de bestemming paardenfokkerij is het recreatief gebruik als manege nadrukkelijk uitgesloten. Bij beëindiging van het bedrijf is het gebruik ten behoeve van (glas-) tuinbouw toegestaan. De bij het bedrijf behorende woning dient dan opnieuw een functie als bedrijfswoning te krijgen. Bij functiewijziging zal, zoals in paragraaf 7.2 is aangegeven, eerst een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

5.3 Woondoeleinden

Het ruimtelijk beleid voor het plangebied is er op gericht om uitbreiding van de woonfunctie, anders dan gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering, in het glastuinbouwgebied tegen te gaan. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen twee verschillende woonbestemmingen:

- agrarische bedrijfswoningen, en
- burgerwoningen (eengezinshuizen);

De eerste categorie omvat de woningen die gebouwd zijn en/of gebruikt worden als agrarische bedrijfswoning. De woningen uit deze categorie hebben de bestemming "Agrarische doeleinden II, bedrijfswoning" gekregen. Ze zijn als zodanig op de kaart aangegeven. De bestemming is nader uitgewerkt in de paragraaf "Agrarische doeleinden".

De bouw van nieuwe woningen in het buitengebied zal ten laste komen van het planologische contingent.

Burgerwoningen

De tweede categorie met een woonbestemming omvat de woningen die geen relatie met agrarische bedrijven hebben, of deze in het verleden hadden maar geen functie meer hebben voor het agrarisch bedrijf en ook niet meer als bedrijfswoning worden gebruikt. De woningen hebben de bestemming "**Woondoeleinden, burgerwoningen**" gekregen.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het tegengaan van een verdere uitbreiding van deze categorie woningen in het buitengebied. Nieuwbouw wordt niet toegestaan, behalve ter vervanging van bestaande woningen die door een calamiteit verloren zijn gegaan. De bestaande woningen zijn met een symbool op de plankaart aangegeven. Beperkte uitbreiding van bestaande woningen is mogelijk, met dien verstande dat de volgende maten niet mogen worden overschreden:

maximale inhoud	500 m ³
maximale oppervlakte bijgebouwen	50 m ²
via vrijstelling tot maximaal	75 m ²
maximale bouwhoogte woningen	10 m
maximale goothoogte woningen	6 m
maximale goothoogte bijgebouwen	3 m

Woningen die nu al ruimere maten hebben, mogen niet verder worden uitgebreid. Met betrekking tot de afstand tot andere bebouwing (met

uitzondering van aangebouwde bijgebouwen) en wegen gelden dezelfde uitgangspunten als voor de agrarische bedrijfsbebouwing.

5.4 Recreatieve doeleinden

Binnen het plangebied ligt een complex met sportterreinen en een klein complex met volkstuinen.

Daarnaast is in de plannen van de provincie en het structuurplan Westland voorzien in het behoud en de ontwikkeling van groene aders die tevens een functie kunnen krijgen binnen een toeristisch recreatief netwerk van routes voor langzaamverkeer.

Volkstuinen

Het complex met volkstuinen is bestemd als "**Recreatiedoeleinden I**". Op de tuinen mag een schuurtje voor berging van materiaal en/of een hobbykas worden gebouwd. Gezien de beperkte omvang van het complex is de bouw van algemene beheersruimten en/of een dienstwoning niet toegestaan.

Sportterreinen

De terreinen voor veldsporten tussen de Noordweg en de Erasmusweg zijn bestemd tot "**Recreatiedoeleinden II**". Bebouwing is toegestaan voor zover deze dienstbaar is aan de beoefening van veldsporten, zoals berging van materiaal, kleedruimtes en een kantine.

De plaatsing van lichtmasten tot een hoogte van acht meter is mogelijk bij vrijstelling. Voorwaarde hiervoor is dat geen hinder optreedt voor de in de nabijheid gelegen woningen en de aangrenzende bestemming "Agrarische doeleinden I".

Toeristisch recreatieve routes en groene aders

In de plannen van de provincie en het structuurplan Westland is voorzien in de realisatie van groene aders met recreatieve routes voor langzaamverkeer. Binnen het plangebied gaat het om de volgende routes:

- een route langs de Lange Watering en de Holle Watering, als onderdeel van een recreatieve verbinding van de zuidwestelijke groengordel van Den Haag naar Midden Delfland en het Staelduinse bos;
- een route langs de westzijde van de Wippolderlaan (N211/N54), eveneens als onderdeel van een recreatieve verbinding van de zuidwestelijke groengordel van Den Haag naar Midden Delfland en het Staelduinse bos;
- een route door de Erasmusstrook als onderdeel van een recreatieve verbinding van de zuidwestelijke groengordel van Den Haag naar het Stadslandschap bij Rijswijk.

Van de route langs de Lange Watering en de Holle Watering valt het deel langs de Lange Watering samen met de bestaande Lange Watingkade. Het beleid voor de kade is gericht op het instandhouden van de landschappelijke kenmerken en het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden voorzover dat niet strijdig is met de waterstaatkundige functie. Het verkeer zal buiten de bebouwde kom beperkt worden tot langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Voor het langzaam verkeer is er aansluiting op de route langs de Zweth. Als onderdeel van de groene ader is het deel van de kade buiten de bebouwde kom bestemd tot "**Waterstaatsdoeleinden I**".

(waterkering tevens ecologische verbindingszone) en, via een aanduiding op de kaart, tot langzaam-verkeersroute. Ook de andere oever en kade langs de Lange Watering heeft de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" gekregen.

Het deel van de groene ader langs de Holle Watering zal door gebied lopen dat nu nog een agrarische functie heeft (bestemd als "Agrarische doeleinden I"). De realisering van dit deel van de recreatieve route en de groene ader zal alleen mogelijk zijn door grond aan zijn agrarische bestemming te onttrekken. Om de groene ader langs de Holle Watering te kunnen realiseren kan voor een zone van maximaal 50 m breed vanuit de Holle Watering de bestemming "Agrarische doeleinden I" door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in een bestemming met natuur, groen en recreatie als hoofdfuncties.

De groene ader van de Erasmuszone valt samen met een gebied dat de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Recreatie II (sportvelden)", "Waterstaatsdoeleinden I" en "Agrarische doeleinden I" heeft. De aanleg van een langzaam-verkeersroute door de groene bufferzone wordt in principe mogelijk gemaakt door de aanleg van een toeristisch-recreatieve route op te nemen in de doeleinde omschrijving van de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Recreatie II (sportvelden)".

Het is ook mogelijk dat in het kader van een herinrichting van het gebied er de voorkeur aan wordt gegeven de groene ader grotendeels in het gebied met de bestemming "Agrarische doeleinden I" te ontwikkelen. Er ontstaat dan echter een situatie waarvan de ruimtelijke consequenties nu nog niet te overzien zijn. Om die reden wordt het wenselijk geacht een dergelijk plan via een planherziening te realiseren. Er is voor een uitbreiding van de groene ader langs de Erasmusweg naar het gebied met de bestemming "Agrarische doeleinden I" dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De groene ader waarvan de recreatieve route langs de Wippolderlaan (N211/N54) deel uit maakt, zal eveneens door gebied lopen dat nu nog een agrarische functie heeft (bestemd als "Agrarische doeleinden I"). De realisering zal alleen mogelijk zijn door grond aan zijn agrarische bestemming te onttrekken. Dit is binnen de werkingsduur van dit bestemmingsplan echter alleen reëel voor het gebied tussen de Noordweg en de Middenweg. Tussen de Middenweg en de N222 (de Veilingroute) hebben zich immers recent nieuwe, moderne glastuinbouwbedrijven gevestigd. Voor zo ver mogelijk kan eventueel ruimte voor een langzaam-verkeersroute gezocht worden binnen het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a.". Ook de Middenweg zelf kan door het ruime profiel, de landschappelijke kwaliteit en het rustige karakter in combinatie met de Lange Wateringkade een alternatief bieden voor een verbinding met de Zwethzone.

Om de groene ader langs de Wippolderlaan (N211/N54) te kunnen realiseren kan voor een zone van maximaal 50 m breed vanuit de plangrens de bestemming "Agrarische doeleinden I" door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in een bestemming met natuur, groen en recreatie als hoofdfuncties.

5.5 Natuur, landschap en cultuurhistorie

In het buitengebied van Wateringen hebben zich grote veranderingen voorgedaan. Door de annexatie van een deel van de gemeente door Den Haag ten behoeve van de realisering van de woningbouwlocatie Wateringseveld, de uitbreiding van Wateringen zelf en de aanleg van een aantal bedrijventerreinen is het buitengebied aanzienlijk in omvang afgenomen. Tegelijk is gezocht naar mogelijkheden voor compensatie van het glastuinbouw-areaal dat door deze ontwikkelingen verloren ging. Dit is voor een deel gevonden in een uitbreiding van de glastuinbouw in het gebied tussen de Middenweg, de Zweth, de Wippolderlaan (N211/N54) en de Lange Watingkade (plan Middenzwet).

Behalve voor de ontwikkeling van de glastuinbouw is in dit gebied in een zone langs de Zweth ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een ecologische zone en recreatie-voorzieningen: de Zwethzone. De scheiding tussen deze ecologisch-recreatieve zone en het glastuinbouwgebied wordt gevormd door het tracé van de N222 (de Veilingroute) waar dat parallel loopt aan de Zweth. Aan de Zweth-zijde van de N222 (de Veilingroute) is een geluidwerende wal voorzien. Het voor natuur en recreatie in te richten deel van de Zwethzone omvat ca. 10 à 15 % van het te ontwikkelen gebied. Daarmee is voldaan aan de doelstelling dat tenminste 10% van nieuwe glastuinbouwgebieden een landschappelijke inrichting moeten krijgen. De bestemming van de Zwethzone en de N222 (de Veilingroute) is geregeld in het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (Veilingroute) /c.a."

In het onderhavige bestemmingsplan nemen de aspecten natuur en landschap een bescheiden plaats in. De aandacht voor natuur en landschap is in de eerste plaats gericht op het in standhouden en ontwikkelen van de groene aders zoals aangegeven in het streekplan. Hiertoe zijn in het plan onder andere gebieden aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid voor de hoofdfuncties recreatie en natuur. Daarnaast wordt er veel waarde gehecht aan het behoud van het karakter en het profiel van een aantal ontginningsassen en landschappelijk belangrijke structuren zoals de Bovendijk, de Middenweg en het Groenepad.

Als zelfstandige bestemming is alleen de bestemming "**Groenvoorzieningen**" opgenomen. Deze is toegekend aan een strook, gelegen aan de noordgrens (tevens gemeentegrens) van het plan. Voor het overige gaat het om nevenfuncties van andere bestemmingen. Hierbij moet gedacht worden aan functies die gericht zijn op het behoud en/of het versterken van:

- Landschappelijke waarden
- Cultuurhistorische waarden
- Archeologische waarden
- Natuurwaarden

Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden hebben betrekking op het behoud van het karakter en het profiel van een aantal ontginningsassen en landschappelijk belangrijke structuren: de Bovendijk, de Middenweg en het Groenepad. Voor de groene ader langs de Lange Wating is het van belang dat de

watering met aangrenzende kaden tussen de Zweth en Kwintsheul een open karakter behoudt en vrij blijft van verdere bebouwing. Ook de Holle Watering, de Gantel en enkele andere hoofdwatgangen zijn van belang voor de landschappelijke structuur. Voor de genoemde assen en de watgangen met de bestemming "Water" vormt de landschappelijke waarde een nevenfunctie voor de bestemming.

Door de beperkte omvang van de (neven-)bestemming is deze niet alleen op kaart A "Bestemmingen", maar voor een aantal gevallen ook op kaart B "Wegprofielen" aangegeven.

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Wateringen zijn voor een belangrijk deel gekoppeld aan de ontginningssassen.

Daarnaast komt een aantal elementen voor die herinneren aan de begintijd van de glastuinbouw, zoals oude druivenmuren en oude druivenkassen.

Binnen de gemeente wordt gewerkt aan een beschermingsbeleid voor dergelijke elementen door middel van plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Vooruitlopend op de uitkomsten daarvan is een aantal elementen die zeker beschermenswaardig zijn, al aangegeven op de kaart. Bij vernieuwing van bedrijven of de herinrichting van het gebied dienen deze elementen behouden te blijven.

Door de beperkte omvang van de (neven-)bestemming is deze niet alleen op kaart A "Bestemmingen", maar voor een aantal gevallen ook op kaart B "Wegprofielen" aangegeven.

Archeologische waarden

Binnen het plangebied liggen volgens de Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland (versie oktober 1994) twee gebieden met archeologische waarden, respectievelijk langs de Wippolderlaan (N211/N54) en ter plaatse van het provinciale opslagterrein. Voor de datering van de ouderdom en voor het behoud van de aanwezige objecten is het van belang dat het bodemprofiel zoveel mogelijk in tact blijft. Daarnaast zijn archeologische objecten, zeker wanneer het om organisch materiaal gaat, gevoelig voor oxydatie. Bij verlaging van de grondwaterstand (zowel permanent als tijdelijk) wordt de doorluchting van de bodem veel groter. Daardoor neemt de kans op schade aan, of vernietiging van de objecten toe.

Voor deze gebieden is het dan ook van belang dat verstoring van het bodemprofiel of verlaging van de grondwaterstand wordt voorkomen. Hiertoe is een aantal werkzaamheden aan een aanlegvergunning gekoppeld. Een aanvraag voor een aanlegvergunning zal getoetst moeten worden aan de effecten op de archeologische betekenis van de terreinen. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen zal de gemeente eerst advies inwinnen van een deskundige op het gebied van de archeologie, zoals de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

Natuurwaarden en groene aders

In de plannen van de provincie en het structuurplan Westland is voorzien in de realisatie van groene aders. Een beschrijving hiervan is al gegeven in paragraaf 5.4, "Toeristisch recreatieve routes en groene aders". Behalve als recreatieve verbinding dienen de groene aders ook deel uit te maken van de

ecologische structuur. Het beleid ten aanzien van de uitwerking van de provinciale ecologische structuur vormt hiervoor het kader. Voor Wateringen zijn de volgende groene aders van belang als ecologische verbindingszone:

- de Zwethzone
- de zone aan de oostzijde van Wateringen die verder loopt langs de Erasmusweg
- een zone langs de Lange Watering en de Holle Watering;
- een zone aan de westzijde van de Wippolderlaan (N211/N54).

De drie laatste zones liggen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied en vallen samen met de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Recreatie II (sportvelden)", "Agrarische doeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden I" langs de Erasmusweg en "Water", "Waterstaatsdoeleinden I (waterkering)" en "Agrarische doeleinden I" langs de Lange Watering en de Holle Watering en langs de Wippolderlaan (N211/N54).

Bij de groene ader langs de Lange en Holle Watering vormt de ecologische waarde voor de bestemmingen "**Water met landschappelijke waarden**" en "**Waterstaatsdoeleinden I**" een nevenfunctie, die is toegekend om de uitvoering van werken gericht op de versterking van de ecologische waarden mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de werkzaamheden niet in strijd zijn met de waterstaatkundige hoofdfunctie. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het creëren van voorwaarden voor een meer natuurlijke begroeiing, het verbeteren van de toegankelijkheid van oevers voor dieren, het zorgen voor dekking en passage-mogelijkheden voor dieren.

Door de beperkte omvang van de (neven-)bestemming natuur bij de bestemming "Water met landschappelijke waarden" is deze ook op kaart B "Wegprofielen" aangegeven.

De bestemming "Agrarische doeleinden I" zal zich over het algemeen slecht laten combineren met een ecologische nevenfunctie.

De realisering van een ecologische zone langs de Holle Watering en de Wippolderlaan (N211/N54) zal dan ook alleen mogelijk zijn door grond aan zijn agrarische bestemming te onttrekken. De in het voorontwerp "Regionaal Structuurplan Haaglanden" gewenste herstructurering van de Wateringse randzone kan hiervoor het kader vormen. Dit is binnen de werkingsduur van dit plan echter alleen reëel voor het gebied langs de Holle Watering en het gebied tussen de Noordweg en de Middenweg. Tussen de Middenweg en de N222 (de Veilingroute) hebben zich immers recent nieuwe, moderne glastuinbouwbedrijven gevestigd. Voor de realisatie van de groene aders langs de Holle Watering en de Wippolderlaan (tussen de Noordweg en de Middenweg) kan voor een zone van maximaal 50 m breed vanuit de Watering en/of de Wippolderlaan (N211/N54) de bestemming "Agrarische doeleinden I" door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in een bestemming met natuur en recreatie als hoofdfuncties.

Ook voor de zone langs de Erasmusweg geldt als uitgangspunt dat de vormgeving van de groene ader het beste gecombineerd kan worden met

de in het voorontwerp "Regionaal Structuurplan Haaglanden" gewenste herstructurering van de Wateringse randzone. Wanneer in het kader van een herinrichting van het gebied er de voorkeur aan wordt gegeven de groene ader grotendeels in het gebied met de bestemming "Agrarische doeleinden I" te ontwikkelen, ontstaat er een situatie waarvan de ruimtelijke consequenties nu nog niet te overzien zijn. Om die reden wordt het wenselijk geacht een dergelijk plan via een planherziening te realiseren. Er is voor een uitbreiding van de groene ader langs de Erasmusweg naar het gebied met de bestemming "Agrarische doeleinden I" dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.6 Verkeersdoeleinden

In het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a." is de aanleg van twee nieuwe doorgaande wegen geregeld, die Wateringen moeten ontlasten van het doorgaande verkeer. Met de realisering van deze wegen krijgen de wegen in het plangebied primair een functie voor de ontsluiting van de aanwezige (tuinbouw-)bedrijven en woningen. Zij zijn bestemd als "Verkeersdoeleinden".

Een deel van de bestaande wegen heeft een vrij ruim profiel met een doorgaand karakter. Deze wegen vallen voor een groot deel samen met de structuurlijnen die uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt van belang zijn. Voor deze wegen vormt de landschappelijke en cultuurhistorische waarde een nevenfunctie. De wegen waar het omgaat, zijn aangegeven op de profielenkaart. Behoud van het ruime profiel, vaak in combinatie met water, is gewenst.

De Middenweg is een oude polderkade. Naast een verkeersfunctie heeft deze ook nog een waterstaatkundige functie als waterkering. Met het oog hierop heeft de Middenweg tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden III" gekregen. Dit houdt in dat werkzaamheden aan de weg getoetst moeten worden aan de waterstaatkundige functie.

Omdat in het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a." de Middenzwet een wat vreemd, losstaand element vormt, is deze weg nu in het onderhavige plan opgenomen.

Omdat de besluitvorming over de verbindingswegen zoals die in het plan "reconstructie oude glastuinbouwgebieden" voor de Wippolder zijn voorgesteld nog niet is afgerond, is voor deze wegen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat rekening moet worden gehouden met kleine afwijkingen van de (indicatieve) tracés, geldt de wijzigingsbevoegdheid voor een zone ter breedte van 75 m aan weerszijde van het op de kaart aangegeven tracé.

Een deel van de wegen heeft een beperkte verkeersfunctie, in die zin dat deze alleen bestemd zijn voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Deze wegen zijn als zodanig op de kaart aangeduid. Het betreft de Lange Wateringkade. De Lange Wateringkade maakt deel uit van een toeristisch recreatieve route voor langzaam verkeer waarvoor in de plannen van de provincie en het structuurplan Westland wordt voorzien. Het streven is om in het kader van het groene-ader-beleid een vergelijkbare langzaam-

verkeerverbindingen langs de Holle Watering en de Wippolderlaan (N211/N54) en in de Erasmuszone te ontwikkelen.

5.7 Waterstaatsdoeleinden

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt tussen verschillende bestemmingen ten behoeve van de waterhuishouding:

- water;
- waterkeringen en kaden;
- vloeiveiden (waterberging).

Water

In het plangebied ligt een aantal watergangen die van belang zijn voor de landschappelijke hoofdstructuur en de landschappelijke kwaliteit van het plangebied. Dit zijn onder andere de Lange en Holle Watering en de Gantel, maar ook de watergangen langs de Bovendijk, de Middenweg en het Groene pad. Deze watergangen hebben de bestemming "**Water**" gekregen, met als nevenfunctie "landschappelijke waarden". Dit betekent dat uitvoering van werken, die een inbreuk kunnen vormen op de landschappelijke kwaliteit, getoetst moet worden aan de landschappelijke kwaliteit.

Naast de watergangen die een bestemming "Water" hebben gekregen, is er nog een groot aantal andere watergangen. Deze hebben een belangrijke waterbergende functie. Daarnaast hebben de meeste hiervan ook een ruimtelijk structurerende werking binnen het kassengebied, die van betekenis is voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is de aanwezigheid echter belangrijker dan de precieze plaats. Zo is voor de Wippolder bijvoorbeeld het patroon van evenwijdige watergangen die op de Gantel aantakken, kenmerkend. In het kader van de reconstructie of herinrichting van het kassengebied kan het voor een efficiënte bedrijfsvoering nodig zijn watergangen te verleggen. Om die reden is er van afgezien deze watergangen afzonderlijk te bestemmen. Wel is de functie "water" opgenomen bij de doeleinden van de bestemming "Agrarische doeleinden I".

Met het oog op de bergingsfunctie is het dempen van alle watergangen, ook wanneer ze niet expliciet als water zijn bestemd, gebonden aan een aanlegvergunning. De werkzaamheden dienen getoetst te worden aan de gevolgen voor de waterhuishouding en de invloed op de landschappelijke-ruimtelijke structuur. Ook wanneer compensatie voor het verlies van bergingscapaciteit wordt geboden door het graven van nieuw water, zal dat getoetst moeten worden aan de gevolgen voor de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Voorts zal rekening gehouden moeten worden met hetgeen bepaald is in Delflands algemene keur.

De Lange Watering en de Holle Watering maken deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Voor deze watergangen vormt naast de landschappelijke waarde ook de ecologische waarde een nevenfunctie. Deze is toegekend om de uitvoering van werken gericht op de versterking van de ecologische waarden mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de werkzaamheden niet in strijd zijn met de waterstaatkundige hoofdfunctie. Door de beperkte omvang van de (neven-)bestemming is deze niet alleen op kaart A "Bestemmingen", maar ook op kaart B "Wegprofielen" aangegeven.

Waterkering, tevens ecologische verbindingszone

De kaden langs de Lange Watering hebben de bestemming **"Waterstaatsdoeleinden I"** gekregen. Het peil van de Lange Watering, die deel uit maakt van de boezem, ligt beduidend hoger dan dat van de aangrenzende polders. Daarom hebben de kaden langs deze watering de hoofdfunctie van waterkering. Tegelijk maakt de Lange Watering echter deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Voor deze kaden vormt de ecologische waarde dan ook een nevenfunctie, die is toegekend om de uitvoering van werken gericht op de versterking van de ecologische waarden mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de werkzaamheden niet in strijd zijn met de hoofdfunctie.

Door de beperkte omvang van de (neven-)bestemming is deze niet alleen op kaart A "Bestemmingen", maar ook op kaart B "Wegprofielen" aangegeven.

Polder- en boezemkaden

Behalve de waterkering aan weerszijde van de Lange Watering is er nog een aantal boezem- en polderkaden aanwezig, die waterstaatkundig van belang zijn. Dit betreft onder andere:

- de Middenweg, als scheiding tussen twee polders;
- de boezemkade aan de zuidzijde van de Heulweg, die voor een klein deel in het plangebied valt;
- een klein stuk van de Rhijnhovense kade langs de Poeldijkseweg; en
- een aantal boezemkaden in de Wippolder.

Deze kaden hebben de bestemming **"Waterstaatsdoeleinden III"** gekregen. Werkzaamheden aan de kaden of het oprichten van bebouwing zal moeten voldoen aan Delflands Algemene Keur. Voor deze werkzaamheden is goedkeuring van de beheerder van de kaden vereist.

Bij de Middenweg valt deze bestemming samen met de bestemming verkeersdoeleinden. Werkzaamheden aan de weg of de aardgastransportleiding zullen getoetst moeten worden aan de waterstaatkundige functie van de weg.

Vloeiweide/waterberging

Om binnen het glastuinbouwgebied in de Oude Broekpolder voldoende bergingscapaciteit te verkrijgen is in dit gebied een vloeiweide opgenomen. Deze heeft de bestemming **"Waterstaatsdoeleinden II"**. Binnen de bestemming mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de waterbeheersing worden opgericht.

5.8 Openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden

Onder deze noemer is een aantal voorzieningen van algemeen belang samen genomen.

Het betreft ondermeer:

- een 150/380 kV-hoogspanningsverbinding, evenwijdig aan de Zweth;
- diverse aardgastransportleidingen;
- een gasontvangststation;
- een opslagterrein voor de Provincie;
- straalpaden;
- diverse kleine voorzieningen zoals transformatorhuisjes, kabelkasten e.d.

Hoogspanningsverbinding

Langs het tracé van de 150/380 kV-hoogspanningsverbinding van Wateringen naar Westerlee gelden aan weerszijde van de leiding over een breedte van 37 m beperkingen met betrekking tot bebouwing en beplanting. Deze beperkingen hebben het doel om het onderhoud en beheer van de masten en de leidingen mogelijk te maken en onnodige risico's in geval van draadbreuk te vermijden.

Voor het overige gelden dezelfde bestemmingsvoorwaarden als voor de bestemmingen die door de zone langs de leiding doorsneden worden. Met betrekking tot de aanlegvergunningen geldt de voorwaarde dat deze binnen de leidingstrook ook bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding getoetst dienen te worden.

Er is overwogen de strook langs de 380 kV-leiding samen met de bestemming die het leidingtracé kruist een dubbel-bestemming te geven. Omdat het tracé meerdere bestemmingen kruist ("Verkeersdoeleinden", "Agrarische doeleinden I", "Water", "Waterstaatsdoeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden III") zou dit tot een groot aantal extra bestemmingen leiden, wat de overzichtelijkheid niet ten goede komt.

Er is nu voor gekozen alleen de leiding te bestemmen en de zone langs het leidingtracé als aanduiding op de kaart op te nemen. Bij de diverse bestemmingen wordt verwezen naar de beperkingen die voor deze zone gelden.

Binnen de zone gelden de volgende bebouwingsbepalingen: masten tot maximaal 60,00 m en bouwwerken geen gebouw zijnde als in de onderliggende bestemming. De aanleg van waterbassins is mogelijk via een aanlegvergunning, mits getoetst aan de leidingbeheerder. De bouw van woningen, bedrijfsgebouwen en kassen is niet wenselijk en is slechts toegestaan indien de belangen van de hoogspanningsverbinding zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen van de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Aardgasleidingen

Binnen het plangebied liggen zowel regionale aardgastransportleidingen als een hoofdaardgastransportleiding. Voor deze leidingen is de circulaire "Zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" (DGMH/B nr 0104004) van 26 november 1984 van toepassing. De uitvoering van werken en het aanbrengen van bebouwing langs de leidingtracé's is binnen een bepaalde afstand (de toetsingsafstand) slechts toegestaan, indien dit getoetst is door de leiding-beheerder. Uitgangspunt is dat bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de toetsingsafstand worden gerealiseerd. De toetsingsafstand voor de binnen het plangebied gelegen leidingen, zoals op de kaart zijn aangegeven, bedraagt 30, respectievelijk 40 meter. De afstanden die bij de desbetreffende leidingen behoren, staan vermeld in tabel 1 in paragraaf 2.6.

In de praktijk kunnen zich omstandigheden van planologische, technische of economische aard voordoen, die er toe noodzaken van de toetsingsafstand af te wijken. Voor de 39,8 bar-leidingen is dit toegestaan mits een minimum afstand gehandhaafd blijft. Voor de 66,7 bar-leiding dient de leidingbeheerder na te gaan of een afwijking van de toetsingsafstand toelaatbaar is. Het afwijken van de toetsingsafstand zal consequenties hebben voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht. Daarbij gelden

steeds minimum-afstanden tussen bebouwing en de leiding. Voor incidentele woonbebouwing is deze minimumafstand anders dan voor woonwijken of flatgebouwen. Omdat deze laatste niet in het buitengebied aanwezig zijn, wordt in tabel 1 alleen de minimum-afstand voor incidentele bebouwing aangegeven.

De bij de aardgastransportleidingen behorende toetsingszones zijn als aanduiding aangegeven op respectievelijk kaart A "Bestemmingen" en kaart B "Wegprofielen".

Gasontvangstation

Aan de Bovendijk is een gasontvangstation gelegen. Dit is bestemd tot "**Maatschappelijke doeleinden I, gasontvangstation**".

Bebouwing ten behoeve van de bestemming is toegestaan tot 40 %.

Rondom het gasontvangstation ligt een milieuzone met een toetsingsafstand van 55 meter.

Straalpaden

Over Wateringen loopt een straalverbinding met een breedte van 200 m.

Onder dit straalpad geldt een maximale bouwhoogte van 48 m. Het straalpad is op gelijke wijze bestemd als de hoogspanningsverbinding en de aardgasleidingen.

Opslag materialen

Binnen het plangebied ligt in de vork van de Poeldijkseweg en de nieuwe Wippolderlaan (N211/N54) een terrein met opslag ten behoeve van de Provincie. Het terrein heeft de bestemming "**Maatschappelijke doeleinden II**" met de toevoeging "P". Op het terrein is bebouwing ten behoeve van de bestemming toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage is 40%. Rond het terrein is het plaatsen van een hekwerk tot een maximumhoogte van 2.50 m + maaiveld toegestaan.

Het terrein valt vrijwel geheel samen met de vindplaats van de begraven resten van de hofstad "Het oude Hof van Wateringen".

Hierdoor vertegenwoordigt dit terrein een archeologische waarde. Met het oog hierop zijn werkzaamheden die tot verstoring van het bodemprofiel of verlaging van het grondwaterpeil kunnen leiden aan een aanlegvergunning gebonden. Dit geldt ook voor ingrepen met een tijdelijk karakter, zoals een tijdelijke onderbemaling. Een aanvraag voor een aanlegvergunning zal getoetst moeten worden aan de effecten op de archeologische betekenis van het terrein. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen zal de gemeente eerst advies inwinnen van een deskundige op het gebied van de archeologie, zoals de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

Diversen

Het oprichten van kleine voorzieningen zoals transformatorhuisjes en kabelkasten is bij vrijstelling mogelijk.

5.9 Overig

Binnen het plangebied ligt een drietal niet-agrarische bedrijven. Dit betreft:

- a een keukencentrum aan de Mariëndijk;
- b een oppotbedrijf aan de Bovendijk;
- c een transportbedrijf aan de Poeldijkseweg.

De bedrijven zijn als zodanig bestemd.

5.10 Aanlegvergunningen

Het agrarische productiegebied heeft in bepaalde delen niet alleen een agrarische functie maar soms ook andere functies, zoals het behoud van archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Waar dergelijke waarden in het geding zijn, is dat via de hoofdbestemming of een nevenbestemming tot uitdrukking gebracht. Met het oog op de bescherming van deze waarden zijn bij diverse bestemmingen, of delen daarvan, bepaalde werkzaamheden slechts toegestaan, wanneer de hoofd- of nevenfunctie daardoor niet onevenredig geschaad wordt. Voor het uitvoeren van dergelijke werkzaamheden is een zogenaamde aanlegvergunning vereist. Dit betreft de volgende werkzaamheden:

- het aanbrengen van beplantingen (die hoger kunnen worden dan twee meter dan wel van diepwortelende beplantingen);
- het aanleggen van verhardingen;
- het graven of vergraven van watergangen;
- het dempen van watergangen;
- het leggen van dammen en duikers;
- het diepspitten of het verrichten van graafwerkzaamheden welke niet tot de normale spit- of ploegactiviteiten behoren;
- het aanbrengen van funderingen of het in de grond drijven van voorwerpen;
- het leggen, verleggen of verzwaren van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- het ophogen of afgraven van gronden;
- Het verlagen van de grondwaterstand en het draineren van gronden;
- het aanleggen van waterbassins.

Een overzicht van de aanlegvergunningen en de bestemmingen waarvoor zij van toepassing zijn is opgenomen in tabel 4.

In een aantal gevallen kan over het verlenen van de aanlegvergunning pas beslist worden, nadat de gemeente advies van beherende instanties of een deskundige heeft ingewonnen. Dit geldt voor de volgende gevallen:

- voor werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de waterhuishouding (het graven of dempen van watergangen en het leggen van dammen en duikers) wordt het advies ingewonnen van de waterbeheerder. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met Delflands Algemene Keur;
- voor werkzaamheden binnen de bestemming "Water" zal eveneens advies moeten worden ingewonnen van de waterbeheerder;
- voor werkzaamheden binnen de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden III" moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Ook zal rekening gehouden moeten worden met Delflands Algemene Keur;
- binnen de zakelijke rechtsstrook van leidingen is toestemming van de leidingbeheerder nodig;
- voor de gebieden met een nevenbestemming "archeologische waarden" moet advies worden gevraagd aan een deskundige op het gebied van de

archeologie, zoals de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

Het aanbrengen van beplantingen

Hoge opgaande beplanting kan door zijn schaduwwerking een negatief effect hebben op de bedrijfsvoering in de tuinbouw. Het wordt echter niet gewenst geacht de aanplant van bomen bij bijvoorbeeld (bedrijfs-) woningen of langs wegen al bij voorbaat geheel uit te sluiten. Wel dient de aanplant van bomen of struiken, die in volwassen toestand groter worden dan twee meter, getoetst te worden aan de effecten die de aanplant kan hebben op de agrarische bedrijfsvoering. Voor de bestemmingen "Waterstaatsdoeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden III" zal de beplanting geen nadelige effecten mogen hebben op de stabiliteit van de kaden of dijken.

De aanlegvergunning voor beplanting die hoger wordt dan twee meter, geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I", "Waterstaatsdoeleinden III", "Agrarische doeleinden II" en "Agrarische doeleinden III", de strook "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" langs de ontginningsassen, "Woondoeleinden", "Water", "Verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Recreatiedoeleinden II (sportvelden)" en "Gebied met archeologische waarden" voor zover die samenvalt met de bestemming "Agrarische doeleinden I".

Voor de bestemming "Water" is de aanlegvergunning beperkt tot het deel waaraan ook natuurwaarden zijn toegekend. Bij "Water" wordt geen aanplant verwacht. Bij "Water met natuurwaarden" wordt niet uitgesloten, dat hier in het kader van de voorgestane ontwikkeling van een ecologische zone, opgaande beplanting aangebracht zal worden. Met betrekking tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" is de aanlegvergunning beperkt tot die wegen waaraan ook landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn toegekend. Alleen bij deze wegen biedt het profiel voldoende ruimte voor opgaande beplanting.

Voor de gebieden met een nevenbestemming "archeologische waarden" geldt in verband met de schaduwwerking van de beplanting voor de aanlegvergunning hetzelfde als voor de hoofdbestemming. Behalve met mogelijke schaduw moet ook rekening gehouden worden met de mogelijke effecten van diepwortelende beplanting voor het bodemarchief.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen is het aanbrengen van beplantingen met het oog op het beheer aan een aanlegvergunning gebonden. De vergunning kan alleen verleend worden met instemming van de beheerder van de leidingen.

Het aanleggen van verhardingen

Voor het goed functioneren van een glastuinbouwcomplex is een goede waterhuishouding zeer belangrijk. Dit betreft zowel de beschikbaarheid van (sproei-)water van voldoende kwaliteit als voldoende bergingscapaciteit. Dit laatste wordt belangrijker naarmate de oppervlakte kassen en verhard

oppervlak (wegen en parkeerterreinen) toeneemt. Uitbreiding van de verharding zal dan ook getoetst moeten worden aan de effecten die de uitbreiding van het verharde oppervlak kan hebben op het waterbergend vermogen. Zo nodig kan als voorwaarde compensatie in de vorm van extra bergend vermogen worden gesteld.

Voor de assen met landschappelijke en cultuurhistorische waarden (bestemmingen "Verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" en "Agrarische doeleinden I met landschappelijke waarden") is het niet gewenst dat in de strook tussen de weg en de bebouwing grote parkeerterreinen worden aangelegd.

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden getoetst moeten worden aan het mogelijke verlies van deze waarden, als gevolg van eventuele verstoring van het bodemprofiel.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I", "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Waterstaatsdoeleinden I", "Waterstaatsdoeleinden III", "Recreatiedoeleinden II (sportvelden)", "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Het graven of vergraven van watergangen

Deze aanlegvergunning is opgenomen voor bestemmingen waarbij het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden dan wel archeologische waarden een nevenfunctie vormt. De werkzaamheden zullen geen onevenredige schade mogen toebrengen aan de structuren die bepalend zijn voor deze waarden.

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden getoetst moeten worden aan het mogelijke verlies van deze waarden, als gevolg van verstoring van het bodemprofiel of verandering in de grondwaterstand.

Wanneer vergraving plaats vindt ten behoeve van natuurontwikkeling binnen de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I", dan dienen de werkzaamheden getoetst te worden aan de functie als waterkering en is toestemming van de beheerder van de waterkering nodig.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen mogen de werkzaamheden geen gevaar voor de leidingen meebrengen en dient de bereikbaarheid van de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming van de beheerder van de leidingen is dan ook een vereiste.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Water", "Waterstaatsdoeleinden I", "Waterstaatsdoeleinden III", "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Het dempen van watergangen

Het dempen van sloten of watergangen zal getoetst moeten worden aan de mogelijke effecten op de waterhuishouding en het verlies aan waterbergend vermogen. Tevens zal getoetst moeten worden aan de gevolgen voor de landschappelijk-ruimtelijke structuur, zowel met betrekking tot de te dempen watergang, als het ter compensatie van het bergend vermogen nieuw te graven water. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met hetgeen hierover in Delflands algemene keur is bepaald.

De werkzaamheden mogen geen onevenredige schade toebrengen aan de structuren die bepalend zijn voor de waarden van de bestemmingen waarbij het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een nevenfunctie vormt.

Voor de gebieden met archeologische waarden is de aanlegvergunning niet van toepassing, omdat er geen watergangen aanwezig zijn.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen mogen de werkzaamheden geen gevaar voor de leidingen meebrengen. Er is, bij aanwezigheid van ondergrondse leidingen, toestemming van de beheerder van de leidingen nodig.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I", "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Water", "Waterstaatsdoeleinden I", "Verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Recreatiedoeleinden II (sportvelden)" en "Leidingen".

Het leggen van dammen en duikers

Het leggen van dammen en duikers mag geen onevenredige effecten hebben op de waterhuishouding. Daarnaast zullen de werkzaamheden geen onevenredige schade mogen toebrengen aan de structuren die bepalend zijn voor de waarden van de bestemmingen waarbij het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een nevenfunctie vormt. Voor de gebieden met archeologische waarden is de aanlegvergunning niet van toepassing, omdat er geen watergangen aanwezig zijn.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden", "Water", "Verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" en "Recreatiedoeleinden II (sportvelden)".

Het diepspitten of het verrichten van graafwerkzaamheden welke niet tot de normale spit- of ploegactiviteiten behoren

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden geen invloed op deze waarde mogen hebben als gevolg van verstoring van het bodemprofiel of verandering in de grondwaterstand.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen mogen de werkzaamheden geen gevaar voor de leidingen meebrengen en dient de bereikbaarheid van

de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming van de beheerder van de leidingen is dan ook een vereiste.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".
Het aanbrengen van funderingen of het in de grond drijven van voorwerpen
Voor de gebieden met archeologische waarden mogen de werkzaamheden niet tot schade leiden voor deze waarden als gevolg van verstoring van het bodemprofiel, verandering in de grondwaterstand of directe beschadiging van aanwezige overblijfselen.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen mogen de werkzaamheden geen gevaar voor de leidingen meebrengen en dient de bereikbaarheid van de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming van de beheerder van de leidingen is dan ook een vereiste.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Het leggen, verleggen of verzwaren van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen

Binnen de bestemming "Leiding" en de zakelijke rechtstrook van leidingen zijn naast de gasleiding nog een aantal andere leidingen aanwezig, zoals water, electra, telecommunicatie e.d. Het leggen, verleggen en verzwaren van dergelijke leidingen mag geen gevaar meebrengen voor de bestaande (gas-)leidingen. Ook dient de bereikbaarheid van de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming voor het verrichten van werkzaamheden van de beheerder van de (gas-)leiding is dan ook een vereiste.

Werkzaamheden voor het aanleggen van leidingen mogen bij de bestemmingen "Water met natuurwaarden" en "Waterstaatsdoeleinden I" niet tot onevenredige schade leiden aan de natuurwaarden. Hierbij dient zowel naar de plaats van de werkzaamheden (onder andere effecten op de vegetatie) als naar het tijdstip van uitvoering (niet in het broedseizoen) worden gekeken. Tegen de aanleg van leidingen dwars op de bestemming bestaan geen bezwaren. De aanleg van leidingen in de lengterichting van de bestemming is niet gewenst.

Wanneer er ten behoeve van de aanleg graafwerkzaamheden nodig zijn, is voor de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden III", met het oog op de hoofdfunctie toestemming van de beheerder van de waterkering nodig.

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden (voor ondergrondse leidingen) niet tot schade aan deze waarden mogen leiden als gevolg van eventuele verstoring van het bodemprofiel of verlaging van het grondwaterpeil.

Het verzwaren of verleggen van bestaande leidingen is alleen toegestaan voorzover dit geen consequenties heeft voor de begrenzing van de zakelijke rechtstrook, respectievelijk de toetsingszone.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Water met natuurwaarden", "Waterstaatsdoeleinden I", "Waterstaatsdoeleinden III", "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Het ophogen of afgraven van gronden

De werkzaamheden mogen bij de bestemmingen "Water met natuurwaarden" en "Waterstaatsdoeleinden I" niet tot onevenredige schade leiden aan de natuurwaarden. Hierbij dient zowel naar de plaats van de werkzaamheden (onder andere effecten op de vegetatie) als naar het tijdstip van uitvoering (niet in het broedseizoen) worden gekeken.

Voor de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" en "Waterstaatsdoeleinden III", is met het oog op de hoofdfunctie toestemming van de beheerder van de waterkering nodig.

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden getoetst moeten worden op mogelijke effecten op deze waarden, als gevolg van eventuele verstoring van het bodemprofiel of verlaging van het grondwaterpeil.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen zullen de werkzaamheden geen gevaar voor de leidingen mogen meebrengen en dient de bereikbaarheid van de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming van de beheerder van de leidingen is dan ook een vereiste.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Water met natuurwaarden", "Waterstaatsdoeleinden I", "Waterstaatsdoeleinden III", "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Het verlagen van de grondwaterstand en het draineren van gronden

Archeologische objecten zijn, zeker wanneer het om organisch materiaal gaat, gevoelig voor oxydatie. Bij verlaging van het grondwaterpeil (zowel permanent als tijdelijk) wordt de doorluchting van de bodem veel groter. Daardoor neemt de kans op schade aan, of vernietiging van de objecten toe. Maatregelen die tot een permanente of tijdelijke verlaging van het grondwaterpeil leiden (bijvoorbeeld bronbemaling) mogen niet leiden tot het verlies van archeologische waarden.

De aanlegvergunning geldt alleen voor de gebieden met de nevenbestemming "Gebied met archeologische waarden".

De aanleg van waterbassins

Voor de aanleg van waterbassins groter dan 25 m² in de bestemming "Agrarische doeleinden I" gelden eisen ten aanzien van de situering van de

bassins. Aanleg van bassins in de bestemming "Agrarische doeleinden I met landschappelijke en cultuurhistorische waarden" is niet gewenst.

Voor de gebieden met archeologische waarden zullen de werkzaamheden niet mogen leiden tot het verlies van deze waarden, als gevolg van eventuele verstoring van het bodemprofiel of verlaging van het grondwaterpeil.

Binnen de zakelijke rechtstrook van leidingen mag de aanleg van waterbassins geen gevaar voor de leidingen meebrengen en dient de bereikbaarheid van de leidingen voor onderhoud en reparatie gewaarborgd te blijven. Toestemming van de beheerder van de leidingen is dan ook een vereiste.

De aanlegvergunning geldt voor de volgende bestemmingen en nevenbestemmingen: "Agrarische doeleinden I", "Leidingen" en "Gebied met archeologische waarden".

Tabel 4: overzicht aanlegvergunningen

activiteiten	bestemmingen												
	A I	A I L	A II	A III	Wo	Wa	Wa N	Wa I	Wa III	V L	R II	Lei	Arch
- aanbrengen beplantingen > 2 m	+	+	+	+	+	.	+	+	+	+	+	+	.
- aanbrengen diepwortelende beplantingen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+	+
- aanleggen verhardingen	+	+	.	.	.	.	.	+	+	.	+	+	+
- graven of vergraven van watergangen	.	+	.	.	.	+	+	+	+	.	.	+	+
- dempen van watergangen	+	+	.	.	.	+	+	+	.	+	+	+	.
- leggen van dammen en duikers	.	+	.	.	.	+	+	.	.	+	+	.	.
- diepspitten	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+	+
- aanbrengen van funderingen, resp. het in de grond drijven van voorwerpen	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+	+
- (ver-)leggen van ondergrondse leidingen	.	+	.	.	.	.	+	+	+	.	.	+	+
- (ver-)leggen van bovengrondse leidingen	.	+	.	.	.	.	+	+	.	+	.	+	.
- ophogen of afgraven van gronden	.	.	.	.	.	.	+	+	+	.	.	+	+
- verlagen van de grondwaterstand en draineren	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+
- aanleg waterbassins	+	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	+	+

+	aanlegvergunning vereist	A I	agrarische doeleinden I	Wa N	water met natuurwaarden
.	niet van toepassing	A I L	met landschappelijke en cultuurhistorische waarden	Wa I	waterstaatsdoeleinden I
		A II	agrarische doeleinden II	Wa III	waterstaatsdoeleinden III
		A III	agrarische doeleinden III	V L	verkeersdoeleinden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden
		Wo	woondoeleinden	R II	recreatiedoelinden II
		Wa	water	Lei	leidingen
				Arch	gebied met archeologische waarden

6 FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

De bestemmingen gaan uit van een voortzetting van het huidige gebruik van de gronden, dat overwegend uit glastuinbouw bestaat. Dit brengt voor de gemeente geen nadere financieel-economische verplichtingen mee. In het kader van de herstructurering van de oude glastuinbouwgebieden kunnen werken worden uitgevoerd. Over de verdeling van de kosten hiervan tussen Rijk, provincie en gemeente zijn afspraken gemaakt.

De gemeente heeft de intentie bij te dragen aan de ontwikkeling van "groene aders". Het plan biedt dan ook de mogelijkheid voor de uitvoering van natuurontwikkeling en de inrichting ten behoeve van recreatief medegebruik in het kader van het groene-ader-beleid. Dit geldt met name voor een strook langs de Holle Watering en de Wippolderlaan (N211/N54). Dan zullen ook nadere afspraken over de uitvoering en financiering tussen gemeente, provincie en Rijk gemaakt moeten worden, waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het project op grond van de provinciale verordening Groene subsidies in aanmerking komt voor subsidie.

7 MILIEUASPECTEN

7.1 Wegverkeerslawaaï

Zonering

Op grond van de per 1 maart 1993 gewijzigde Wet geluidhinder heeft in beginsel elke weg van rechtswege een aandachtszone, waar binnen de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing zijn.

Uitgezonderd zijn slechts:

- woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/u;
- wegen, waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De zonebreedte, afhankelijk van het type gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken, is vastgelegd in artikel 74 Wgh.

Binnen of grenzend aan het plangebied bevindt zich een aantal wegen, welke van rechtswege een zone heeft. Het betreft hier de volgende wegen ⁵:

- de Wippolderlaan (N211/N54) *) met een zone van 400 m;
- de N222 (de Veilingroute) *), Wateringveldseweg *) en Middenzwet *) met een zone van 250 m;
- Erasmusweg met een zone van 400 m en
- Bovendijk, De Driesprong, Gasthuiswei, Groenepad, Harteveldlaan, Heulweg, Hoenderparklaan, Hollewatering, Korte Noordweg, Kwaklaan, Kwintlaan, Lange Wateringkade, Markuslaan, Mariëndijk, Middenweg, Noordweg, Poeldijkseweg en Slimpad, alle met een zone van 250 m.

Daarnaast is er nog een aantal niet openbare insteekwegen, die van rechtswege geen zone kennen. Dit zijn: Laan Hertewijk, Lelielaan, van Luyklaan, van Paassenlaan, van Steekelenburglaan en Weideland.

In de Wet geluidhinder wordt, met betrekking tot wegverkeerslawaaï, onderscheid gemaakt tussen "nieuwe" en "bestaande" situaties.

nieuwe situaties

Volgens de Wet is er sprake van een "nieuwe" situatie zodra een gemeentebestuur besluit een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien, dat de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs een weg mogelijk maakt, dan wel voorziet in de aanleg of reconstructie van een weg.

Van een nieuwe situatie was sprake bij de aanleg van de Wippolderlaan (N211/N54) en de N222 (de Veilingroute). In het kader van het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a." is, in samenhang met andere maatregelen, voor een aantal woningen die binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Wateringen" liggen, een hogere waarde

5 De met *) gemerkte wegen betreffen nieuwe wegen waarvoor in het kader van het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a." reeds een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de aanleg van deze wegen is verricht. In het kader van dat bestemmingsplan zijn ook maatregelen voorgesteld zoals Zeer Open Asphaltbeton (ZOAB), en wal/scherm combinaties, of is een hogere waarde aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland.

aangevraagd bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland. Bij besluit van 11 november 1997 is een hogere waarde toegekend aan:

Hogere grenswaarde tengevolge van de Wippolderlaan (N211/N54)

<u>adres</u>	<u>Hogere waarde</u>
Poeldijkseweg 29 A	51 dB (A)
Korte Noordweg 4 A	60 dB (A)
Korte Noordweg 6	60 dB (A)
Korte Noordweg 8	57 dB (A)
Korte Noordweg 10	56 dB (A)
Korte Noordweg 12	55 dB (A)
Korte Noordweg 14	54 dB (A)
Korte Noordweg 16	54 dB (A)
Korte Noordweg 18	54 dB (A)
Korte Noordweg 20	53 dB (A)
Korte Noordweg 22 A	53 dB (A)
Marcuslaan 18	55 dB (A)
Marcuslaan 19	54 dB (A)
Bovendijk 76	54 dB (A)
Bovendijk 77	52 dB (A)
Bovendijk 78	56 dB (A)
Bovendijk 79	54 dB (A)
Bovendijk 80	57 dB (A)
Middenweg 13 B	59 dB (A)
Middenweg 15 A	57 dB (A)

Hogere grenswaarde tengevolge van de N222

Middenweg 15 A	51 dB (A)
----------------	-----------

Het wetsonderdeel dat betrekking heeft op nieuwe situaties, is ook van toepassing op het bestemmingsplan "Buitengebied". Het bestemmingsplan voorziet in beperkte mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen. Dit betreft, in het kader van de uitwerking "Middenzwet", de nieuwbouw van enkele agrarische bedrijfswoningen en de aanleg van een - niet-openbare - interne ontsluitingsweg.

Daarnaast is in het kader van de reconstructie van het tuinbouwgebied onder stringente voorwaarden de bouw van een aantal nieuwe woningen mogelijk.

Waar de nieuwe woningen zullen worden gebouwd is nu nog niet duidelijk. Op de gevels van deze nieuw te bouwen woningen moet worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A).

Hierop bestaan twee uitzonderingen. Dit betreft woningen waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd, nadat de besluitvorming over de aanleg van de N211/N54/N222 was afgerond. Het betreft de woningen Middenzwet 7 en Marcuslaan 17. De woning Middenzwet 7 (voorheen

Zwetkade Noord 2) is gebouwd in de oksel van de (toekomstige) N222 (de Veilingroute) en de (toekomstige) N211/54 (Wippolderlaan). Voor deze woning is bij besluit van 18 januari 1996 een hogere grenswaarde vastgesteld van 52 dB(A) ten opzichte van zowel de Wippolderlaan (N211/N54) als de N222 (de Veilingroute). Voor de woning Marcuslaan 17 is bij besluit van 3 december 1997 een hogere grenswaarde vastgesteld van 60 dB(A) ten opzichte van de Wippolderlaan (N211/N54). Bij deze besluiten is rekening gehouden met de aanleg van geluidwerende voorzieningen. Aan de besluiten is dan ook de voorwaarde verbonden dat de geluidwerende voorzieningen gerealiseerd dienden te zijn, voordat de woning werd betrokken of voordat de wegen werden opengesteld. De interne ontsluitingsweg in de "Middenzwet" zal niet openbaar zijn en kent derhalve geen zone van rechtswege. Omdat er belang aan wordt gehecht dat nieuwe woningen in dit gebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is toch indicatief een akoestisch onderzoek ten behoeve van deze woningen uitgevoerd. Uit het onderzoek, dat in bijlage I uitvoeriger is beschreven, blijkt dat de geluidsbelasting 45 dB(A) bedraagt op een afstand van 10m tot het midden van de weg. Dit is ruim onder de gestelde voorwaarde van 50 dB(A).

bestaande situaties

Met "bestaande" situaties wordt bedoeld dat zowel de weg als de woningen reeds aanwezig, in aanleg of geprojecteerd zijn.

Dit onderdeel van de Wet geluidhinder "Bestaande situaties wegverkeerslawaaï", dat op 1 maart 1986 in werking is getreden door middel van het "Saneringsbesluit geluidhinder wegverkeer" is van toepassing op alle bestaande woningen welke zich bevinden binnen de zones van de aanwezige wegen.

De in de Wet opgenomen regeling voor "bestaande" situaties heeft uitsluitend betrekking op het constateren van saneringssituaties en de aanpak daarvan. Er is sprake van een saneringssituatie in de zin van de Wet geluidhinder, indien op 1 maart 1986 (datum inwerkingtreding) reeds woningen aanwezig waren, binnen de zone van een aanwezige weg, en de geluidsbelasting, vanwege deze weg, van de gevel van de woningen op dat tijdstip, onderscheidenlijk na ingebruikneming van de weg, hoger was dan 55 dB(A).

Er is geen sprake van een saneringssituatie, wanneer de akoestische situatie reeds eerder is beoordeeld op grond van de normstelling voor "nieuwe" situaties.

De saneringsprocedure, bestaande uit de melding van de saneringssituaties aan de Minister van VROM, het vaststellen van een saneringsprogramma door burgemeester en wethouders van die maatregelen, die naar hun oordeel in aanmerking komen om de geluidsbelasting te beperken, en de vaststelling van de ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting door de Minister, valt buiten het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied".

7.2 Bodem

In het gebied heeft op één locatie (Bovendijk 76) een verkennend bodemonderzoek plaats gevonden. Hieruit blijkt dat er sprake is van een sterke

verontreiniging met lood en zink, waardoor de locatie niet meer geschikt geacht wordt voor glastuinbouw.

Van het overige gebied zijn geen gegevens beschikbaar. Om die reden zal er bij functiewijziging of herinrichting van het gebied eerst een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

7.3 Water

Het grootste deel van het plangebied heeft als hoofdfunctie "glastuinbouw" gekregen. Deze functie zal ook richting gevend moeten zijn voor het waterbeheer, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit houdt in dat er voor deze bedrijfstak voldoende giet- en sproeiwater van voldoende kwaliteit beschikbaar zal moeten zijn. Voor een belangrijk deel komt de bedrijfstak hieraan zelf tegemoet door de aanleg van waterbassins en watersilos. Het plan biedt voldoende mogelijkheden voor de realisering van deze voorzieningen.

In de oudere glastuinbouwgebieden zoals de Wippolder biedt de voorgenomen reconstructie mogelijkheden om dergelijke voorzieningen, indien niet aanwezig, alsnog te realiseren.

Een deel van het gebied kent ook andere functies (groene ader, landschap en natuur). Dit betreft onder andere een deel van het boezemwater (Lange en Holle Watering, Gantel). Voor dit water zal een kwaliteit afgestemd op natuur en recreatie (varen en vissen) moeten worden nagestreefd, zowel wat betreft inrichting en vormgeving als wat betreft waterkwaliteit. Met betrekking tot vormgeving en inrichting biedt het plan, onder andere via de wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg en verbetering van de groene aders, mogelijkheden voor de ontwikkeling en inrichting van natuurlijke oevers en oeverzones. In dat kader zal door het gemeente bestuur in overleg met het Hoogheemraadschap worden bekeken in hoeverre de inrichting van deze zones mede dienstbaar gemaakt kan worden voor functies van het water.

In kwantitatieve zin kan het grote verharde oppervlak van de glastuinbouw problemen geven ten aanzien van de berging bij piekbelasting. In een deel van het gebied (de Hooghe Beer) is daarvoor een specifieke voorziening opgenomen in de vorm van een bergingsbassin. Het gemeentebestuur zal in overleg met het Hoogheemraadschap nagaan in hoeverre de beschikbare capaciteit voldoet en in hoeverre er in het kader van de realisering van de Zwethzone, inrichtingsmaatregelen voor de verdere ontwikkeling van de groene aders of de herinrichting van de Wateringserandzone extra bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden.

8 INSpraak EN OVERLEG

8.1 Resultaten inspraakprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 30 december 1996 tot en met 24 januari 1997 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 16 januari 1997 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van de inspraakavond is opgenomen als bijlage III bij deze toelichting.

Tijdens de inspraakprocedure is een aantal reacties kenbaar gemaakt. Deze hebben geleid tot de volgende resultaten:

1. Bewoners De Driesprong 2 en 18 t/m 27

De bewoners merken op dat de in het ontwerp-plan genoemde afstandsmaat tussen de woonhuizen en het hart van de weg, te weten 8 meter, te ruim is. De werkelijke afstand is in sommige gevallen beduidend minder (in een enkel geval zelfs 3 meter).

Commentaar

De in het voorontwerp-bestemmingsplan aangegeven afstandsmaten betreffen minimumafstanden, die in acht genomen dienen te worden bij nieuwbouw van woningen, bedrijfsgebouwen of kassen ten opzichte van het hart van de weg. Deze maten zijn gebaseerd op een combinatie van de gewenste afstand en de feitelijke situatie.

Met betrekking tot De Driesprong is bepaald dat de afstand bij nieuwbouw tussen het hart van de weg en de woning minimaal 8 meter moet zijn. Bestaande woningen op een kortere afstand mogen blijven gehandhaafd en mogen op grond van de overgangsbepalingen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Bij calamiteiten mogen zij geheel worden herbouwd op dezelfde plaats.

De huidige bepalingen blijven onveranderd. De bewoners zijn gewezen op het overgangsrecht.

2. Bouwbedrijf J. Eekhout, namens de heer J.B.M. Helderman

De aangegeven agrarische bestemming is niet overeenkomstig de huidige bestemming. Verzocht wordt het betreffende perceel (sectie A nr. 6538) conform de huidige bestemming positief te bestemmen. Verzocht wordt het perceel de bedrijfscategorie B (3.2) 7 50% te geven.

Commentaar

De heer J.B.M. Helderman heeft aan de Poeldijkseweg een transportbedrijf. Het direct aan de Poeldijkseweg gelegen gedeelte van het bedrijf ligt in het bestemmingsplan "N211/N54/N222/ c.a." en heeft de bestemming "bedrijven" (nadere aanduiding categorie 2). Het daarachter liggende gedeelte ligt in het thans nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" en heeft daarin ook de bestemming "bedrijven". Ook hier zijn alleen categorie 2 bedrijven toelaatbaar. Deze bestemming zal ook in het nieuwe bestemmingsplan worden gehandhaafd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft aan dit achterliggende gedeelte een agrarische bestemming. Dit is niet juist en zal worden aangepast aan de huidige bestemming c.q. gebruik. In de door de raad vastgestelde Studie Hoofdstructuur is het gebied tussen de Poeldijkseweg en de Erasmusweg aangewezen als studiegebied, waarin op termijn (na 2005) woningbouw een reële optie is. Bedrijvigheid tot en met categorie 2 is in een woongebied algemeen aanvaardbaar. Bedrijvigheid in een hogere categorie is in een (weliswaar toekomstig) woongebied onaanvaardbaar c.q. ongewenst. Dit zou een te zware claim leggen op de toekomstige ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is aangepast aan de huidige bedrijfsbestemming. Slechts bedrijven in categorie 2 zijn toelaatbaar.

3. Mart-Goed B.V., namens de heer J.B.M. Helderma

Idem als onder 2.

4. Dhr. J.B.M. Helderma

Idem als onder 2.

5. Bouwbedrijf J. Eekhout B.V., namens dhr. B.J.M. Helderma

Verzocht wordt de aangegeven agrarische bestemming van het perceel, sectie A nr. 5741 te wijzigen in een bedrijfsbestemming, zulks overeenkomstig het huidige gebruik.

Commentaar

Het betreffende gedeelte heeft ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Een bedrijfsmatig gebruik is niet bekend en nimmer gelegaliseerd.

Het bestemmingsplan is op dat punt onveranderd gebleven.

6. J.H. van Kester

Verzocht wordt de woning Hollewatering 17 van een agrarische bestemming om te zetten in een burgerwoning.

Commentaar

Voor de inwerkingtreding van de "Meldingsverordening Agrarische Bedrijfswoningen" (1 maart 1996) is het bedrijf zonder woning verkocht. De woning kan op grond van het Westlandse beleid worden aangemerkt als een burgerwoning. Wel is op deze woning het beperkte bouwregiem van toepassing en zal deze woning blijven meetellen wanneer er een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend voor een agrarische bedrijfswoning door de nieuwe eigenaar van de verkochte gronden.

De woning wordt bestemd als burgerwoning.

7. J.N.M. van Kester

Verzocht wordt de woning Hollewatering 19 van een agrarische bestemming om te zetten in een burgerwoning.

Commentaar

Idem als onder 6.

8.2 Resultaten overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is door burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Dit overleg heeft geleid tot de volgende resultaten:

1. Provinciale Planologische Commissie

Door de provinciale Planologische Commissie zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

a *Nieuw recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw*

In het streekplan Zuid-Holland West is de aanduiding "nieuw recreatiegebied met natuur- en/of landschapsbouw opgenomen tussen de Middenzwet en de Wippolderlaan (N211/N54). In het ontwerp-bestemmingsplan is een daarvan afwijkende bestemming gegeven. De bouw van glastuinbouwbedrijven wordt hierbij toegelaten. Ter plaatse dient een afzonderlijke recreatieve bestemming te worden gegeven.

Commentaar

Omdat zich recent (tijdens de voorbereiding van het streekplan) in dit gebied nieuwe, moderne glastuinbouwbedrijven hebben gevestigd, wordt de realisatie van het voornemen uit het streekplan om hier een recreatiegebied in te richten niet reëel geacht tijdens de duur van dit plan. Het is dan ook niet in het plan opgenomen.

b *Groene aders*

De op de kaart van het vastgestelde streekplan Zuid-Holland West aangegeven "groene ader" langs de Wippolderlaan (N211/N54) is in het ontwerp-bestemmingsplan niet opgenomen. Evenals de groene ader langs de Lange Wateringkade en de Hollewating dient deze tenminste middels een wijzigingsbevoegdheid in dit plan te worden opgenomen. De "groene ader" langs de Lange Wateringkade en de Hollewating is minimaal in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Meer inzicht dient te worden gegeven inzake de financiële uitvoerbaarheid van deze groene aders. Overleg hierover met alle relevante partijen is nodig.

Commentaar

Om de groene ader langs de Wippolderlaan (N211/N54) te kunnen realiseren, is, evenals langs de Holle Watering, de mogelijkheid opgenomen om een zone van maximaal 50 m breed vanuit de plangrens de bestemming "Agrarische doeleinden I" door middel van een wijzigingsbevoegdheid om te zetten in een bestemming met natuur, groen en recreatie als hoofdfuncties. De groene ader langs de Wippolderlaan (N211/N54) zal door gebied lopen dat nu nog een agrarische functie heeft (bestemd als "Agrarische doeleinden I"). De realisering zal alleen mogelijk zijn door grond aan zijn agrarische bestemming te onttrekken. Dit is binnen de werkingsduur van dit plan echter alleen reëel voor het gebied tussen de Noordweg en de Middenweg. Tussen de Middenweg en de N222 (de Veilingroute) hebben zich immers recent nieuwe, moderne glastuinbouwbedrijven gevestigd. Voor zo ver

mogelijk kan eventueel ruimte voor een langzaamverkeersroute gezocht worden binnen het bestemmingsplan "N211/N54/N222 (veilingroute) /c.a". Ook de Middenweg zelf kan door het ruime profiel, de landschappelijke kwaliteit en het rustige karakter in combinatie met de Lange Wateringkade een alternatief bieden voor een verbinding met de Zwethzone.

In hoofdstuk 6 "Financieel-economische aspecten" is aandacht besteedt aan de wijze van financiering en realisering van groene aders.

c Glastuinbouw

In de voorschriften wordt een minimale afstand aangehouden van 25 meter tussen de kassen en woningen. Dit is correct voor zover het niet aaneengesloten woningbouw betreft. Krachtens de AMvB bedekte teelt dient de minimale afstand tussen aaneengesloten woningbouw en nieuw te bouwen kassen echter 50 meter te bedragen.

Commentaar

In het bestemmingsplan is de regeling conform de AMvB bedekte teelten opgenomen.

d Woonwagencentrum en volkstuinen

In het streekplan Zuid-Holland West is het deel van het plangebied ten zuiden van de kern Wateringen aangeduid als bestaand stads- en dorpsgezicht. Het gebied kan daardoor niet meer worden aangemerkt als landelijk gebied. Aanbevolen wordt dit gedeelte uit het ontwerp-bestemmingsplan te halen.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

e Woningbouw

Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente worden jaarlijks gemiddeld 5 woningen in het landelijk gebied gebouwd. Deze woningbouw gaat ten koste van het planologische contingent. In de toelichting van dit plan dient dit ook te worden aangegeven.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

f Bodemsanering

In de toelichting is geen aandacht geschonken aan de bodemkwaliteit in relatie tot mogelijke verontreinigingen. Inzicht dient te worden verschaft in mogelijke bodemverontreiniging.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

g Aardgasleiding

Verwezen wordt naar de opmerkingen welke zijn gemaakt door de Gasunie.

Commentaar

Zie het commentaar op de opmerkingen van de Gasunie.

h Water

In het bestemmingsplan dienen uitgangspunten te worden opgenomen met betrekking tot de waterkwaliteit. Deze dienen samen met de waterbeheerder te worden geformuleerd.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

i Streekplan Zuid-Holland West

In de toelichting zal het nieuwe streekplan moeten worden aangehaald.

Commentaar

Aan dit verzoek is voldaan.

j Plankaart

In de legenda komt de "wijzigingsbevoegdheid gasleiding" voor. Op de plankaart zelf en in de voorschriften echter niet.

Commentaar

Omdat de wijzigingsbevoegdheid is vervallen, is de aanduiding niet meer opgenomen.

k Voorschriften

- In artikel 7 dient een maximum bebouwingsoppervlakte te worden opgenomen van 400 tot 800 m² per bedrijf.
Tevens dient te worden opgenomen dat een 1e bedrijfswoning eerst gebouwd mag worden wanneer er sprake is van een volwaardig glastuinbouwbedrijf c.q. volle-grondstuinbouwbedrijf.

Commentaar

Aan een maximum bebouwingsoppervlakte bestaat geen behoefte. Het bestemmingsplan is voor wat betreft de volwaardigheid van het agrarische bedrijf aangevuld.

- In artikel 8 dient genoemd te worden dat voor nieuw te bouwen bedrijfswoningen de voorwaarden uit de handleiding agrarische bouw-aanvragen en aanlegvergunningen te worden genoemd. Dit moet eveneens gelden voor de opgenomen vrijstelling voor een tweede bedrijfswoning.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

- Artikel 10 ("Woondoeleinden") komt twee maal op een verschillende wijze in de voorschriften voor.

Commentaar

Ten aanzien van de woondoeleinden is onderscheid gemaakt tussen een regeling voor agrarische bedrijfswoningen (artikel 9) en burgerwoningen (artikel 10). Dit onderscheid blijft gehandhaafd, maar is, om misverstanden te voorkomen, in de aanhef van de artikelen verduidelijkt.

2. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

3. Nutsbedrijf Westland

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

De ROB verzoekt m.b.t. de terreinen van archeologische waarde in de voorschriften een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. Dit biedt de mogelijkheid in de toekomst een goede afweging van belangen te kunnen maken.

Commentaar

De betreffende terreinen hebben een hoofdbestemming "Agrarische doeleinden I", respectievelijk "Maatschappelijke doeleinden II" met als nevenbestemming "archeologische waarde". Binnen deze hoofdbestemmingen waren de voorgestelde aanlegvergunningen, voor zover van toepassing, al opgenomen voor de terreinen met de nevenbestemming "archeologische waarde". Er is geen reden het plan op dit punt aan te passen.

5. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (WLTO)

De WLTO deelt mede bezwaren te hebben tegen de bepaling dat de afstand tussen kassen en een (burger) woning 25 meter moet bedragen. Het moet mogelijk zijn om bij (ver) nieuwbouw, inclusief reconstructie van een klassengebied, de afstanden in de werkelijke individuele situaties te handhaven. Het instellen van een afstandscriterium van 25 meter leidt tot onaanvaardbare problemen voor de bedrijfsstructuur van glastuinbouw-bedrijven.

Commentaar

In het bestemmingsplan is de regeling conform de AMvB bedekte teelt opgenomen.

6. CAI-Westland

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7. PTT Telecom Netwerkdiensten

PTT Telecom geeft de juiste stand van zaken weer m.b.t. de in het plangebied aanwezige straalpaden met het verzoek het ontwerp-bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

Commentaar

Aan het verzoek is voldaan.

8 Gasunie

De Gasunie deelt mee dat niet alle in het plangebied aanwezige leidingen op de kaart staan weergegeven, en dat enkele leidingen niet geheel overeenkomstig de gegevens van de Gasunie zijn weergegeven.

Ook de toetsingsafstanden en de minimale bebouwingsafstand die gehandhaafd moet blijven is niet voor alle leidingen helemaal juist weergegeven.

Voorts wordt aangegeven welke minimale afstand tot bebouwing en infrastructuur rond het gasontvangststation moet worden aangehouden.

Met betrekking tot de aanlegvergunningen wordt opgemerkt dat het de Gasunie vreemd voorkomt dat het binnen een specifiek gereserveerde zone is verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werkzaamheden ten behoeve van de openbare gasvoorziening uit te voeren dan wel te laten uitvoeren, waarbij eerst de leidingbeheerder moet worden gehoord.

Commentaar

In een aantal gevallen, zoals langs de Middenweg lopen een aantal gasleidingen naast elkaar. Hier is het met het oog op de duidelijkheid van het kaartbeeld niet mogelijk iedere leiding afzonderlijk weer te geven. In dat geval zouden andere bestemmingen namelijk niet meer herkenbaar zijn. De aanduiding op de kaart moet dus gelezen worden als de symbolische aanduiding voor een zone met één of meer parallel lopende leidingen, zoals ook wegen met één lijn worden aangegeven. Nagegaan zal worden of de aanduiding van de zone overeenkomt met het verloop van de leidingen. De toetsingsafstand is nu aangegeven als de grootste afstand die aan weerszijde van de leidingzone aangehouden moet worden. Deze afstand is dus niet gebaseerd op een enkele leiding, maar gemeten vanaf de leiding waarvoor de toetsingsafstand het verst reikt. Nagegaan zal worden of de toetsingsafstand overeenkomt met de verstrekte gegevens.

Op enkele plaatsen loopt een gasleiding net buiten het plangebied, maar strekt de toetsingsafstand van de leiding zich toch tot binnen het plangebied uit. In dat geval zal de leiding met toetsingsafstand op de kaart worden opgenomen.

Waar wel een leiding aanwezig is, maar geen leidingzone op de kaart is weergegeven, zal de leiding als nog worden aangegeven. De tekst over de leidingen en het overzicht met bijbehorende toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden in toelichting en voorschriften kan worden aangepast aan de verstrekte gegevens. De ligging van de in tabel vermelde leidingen zal op een kaartje in de toelichting worden weergegeven.

De aanlegvergunning voor het leggen of verleggen van leidingen binnen de bestemming "aardgasleiding" is opgenomen omdat er binnen deze strook niet alleen sprake zal zijn van een gasleiding. Waar de gasleiding evenwijdig aan een bestaande weg loopt, zoals bij de Middenweg, zal de gasleiding gekruist worden door andere kabels of leidingen (elektra, water, telefoon, centraal antennesysteem e.d.). De aanlegvergunning is in de eerste plaats voor dit soort kabels en leidingen bedoeld. Daarnaast kan het gewenst zijn

dat bij werkzaamheden aan de gasleiding nadere eisen gesteld kunnen worden om specifieke kenmerken van de omgeving te beschermen. In de toelichting zal dit nader worden verduidelijkt. Er is geen reden de aanlegvergunning te veranderen.

9 Stadsgewest Haaglanden, bestuurscommissie Westland
Geen bezwaren tegen het ontwerp-bestemmingsplan

10 Hoogheemraadschap van Delfland

Door het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

a Bestemming waterstaatsdoeleinden

Waterstaatkundige scheidingen in de vorm van boezemkaden of polderkaden dienen ter bescherming van de waterstaatkundige functie de bestemming 'waterstaatsdoeleinden, primair waterkering' te krijgen.

Commentaar

In de doeleinde omschrijving van de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I", is al opgenomen dat deze gronden primair voor waterkering zijn bestemd. Aan de polder- en boezemkaden die nog niet op de kaart stonden aangegeven, is de bestemming 'Waterstaatsdoeleinden III' gegeven.

b Bestemming water

De voor de waterhuishouding van belang zijnde watergangen dienen de bestemming "water" te krijgen.

Commentaar

Ten aanzien van de bestemming "Water" bestaan bezwaren dat niet duidelijk is waarom bepaalde watergangen wel en andere niet de bestemming "Water" hebben gekregen. Bovendien wordt het als een belemmering voor de uitvoering van de reconstructie van het glastuinbouwgebied gezien, indien er te veel watergangen de bestemming "Water" hebben. Dit zou er voor kunnen pleiten om een aparte bestemming voor de watergangen te laten vervallen en de functie (oppervlakte)water toevoegen aan de doeleinden van de bestemming "Agrarische doeleinden I".

Voor een aantal watergangen, zoals de Holle Watering, de Lange Watering, de Gantel en de Watergangen langs de Middenweg, de Bovendijk en het Groene Pad, is de landschappelijke betekenis echter zodanig dat handhaving om die reden gewenst is. De bestemming "Water" is daarom beperkt tot de watergangen met een grote landschappelijke functie. De landschappelijke betekenis vormt nu onderdeel van de bestemming.

c Bouwafstanden

De minimum-afstanden die zijn opgenomen voor de afstand van de bebouwing tot de weg (tabel 2) kunnen voor de bebouwing in het plan Middenzwet verwarrend zijn, omdat Delflands Algemene Keur eveneens een bepaling heeft voor de afstand van de bebouwing tot de insteek van een watergang.

Commentaar

De bepalingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op het gebruik en de vormgeving van de ruimte en niet alleen op waterstaatsdoeleinden. Dat neemt niet weg dat bij een aanvraag voor een bouwvergunning niet alleen aan het bestemmingsplan, maar ook aan andere regels, waaronder Delflands Algemene Keur getoetst zal worden. De bepalingen zijn gehandhaafd.

d Ecologische verbindingzone

Wanneer de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" samenvalt met een ecologische zone (of groene ader), dan moet de bestemming primair Waterstaatsdoeleinden zijn. Bij de Zwethzone, de Lange Watering, de Holle Watering, en de Erasmuszone mag geen afbreuk worden gedaan aan de watervoerende functie van de kanalen en de instandhouding van de waterkeringen moet gewaarborgd zijn.

Commentaar

Hieraan is in de voorschriften en doeleindenomschrijving reeds voldaan (zie a).

e Recreatie

Het doorstromingsprofiel van de Holle Watering is niet optimaal. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor natuur en recreatie zou een verbreding van het doorstromingsprofiel mogelijk moeten zijn.

Commentaar

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal ook de vormgeving van de oever aan de orde komen. In dat verband kan tevens gekeken worden of aanpassingen van het doorstroomprofiel gewenst zijn.

f Groenvoorziening

Binnen de bestemming "Groenvoorziening" langs de Erasmusweg ligt een polderkade die de bestemming "Waterstaatsdoeleinden I" dient te krijgen.

Commentaar

De polder- en boezemkades binnen het plangebied hebben de bestemming "Waterstaatsdoeleinden III" gekregen; ook de polderkade langs de Erasmusweg, voorzover deze binnen het plangebied ligt.

g Aanlegvergunningenstelsel

Voor het dempen van watergangen en het bouwen langs watergangen is een vergunning ingevolge Delflands Algemene Keur nodig. Een aanlegvergunning voor het dempen van watergangen die van toepassing wordt verklaard op alle watergangen, wordt daarom niet noodzakelijk en doelmatig geacht.

Commentaar

De bestemming "Water" heeft nu alleen betrekking op watergangen die ook een landschappelijke en/of natuurlijke of cultuurhistorische waarde hebben. Bij ingrepen in deze watergangen dient met meer belangen dan alleen het waterstaatkundige belang rekening gehouden te worden.

h Archeologische waarden

In het gebied is voor de gebieden met een nevenbestemming "Archeologische waarden" een aanleg vergunning nodig voor het verlagen van het grondwaterpeil. Een verlaging van het oppervlaktewaterpeil heeft echter ook gevolgen voor het grondwaterpeil. Voor verlaging van het oppervlaktewater is echter al een ontheffing van het Hoogheemraadschap

vereist. Een aanlegvergunning voor het verlagen van het oppervlaktewaterpeil wordt daarom niet noodzakelijk en doelmatig geacht.

Commentaar

De aanleg vergunning is nodig om een afweging te kunnen maken tussen het waterhuishoudkundig belang en het belang van het historisch bodemarchief.

j Rioleringsaspecten

Onder verbetering van de infrastructuur ter bevordering van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering zou ook de aanleg van riolering ten behoeve van de lozing van drainwater en verspreide lozingen begrepen moeten worden.

Commentaar

De aanleg van een riolering kan niet via een bestemmingplan worden afgedwongen. Wel zal het gemeentebestuur met het Hoogheemraadschap in overleg treden om na te gaan welke maatregelen mogelijk en nodig zijn in het kader van het waterkwaliteitsbeheer.

i Bestemming agrarische doeleinden / Waterberging

Bij verandering van het cultuurgebruik van grasland naar verharding en bebouwing is ook een uitbreiding van de oppervlakte oppervlaktewater gewenst, zodat er per peilgebied voldoende waterberging is.

Commentaar

De omzetting van grasland in kassengebied heeft reeds plaatsgevonden. In dat opzicht is dit plan volgend. Wel zal worden bekeken in hoeverre bij de verdere realisering van groene aders of de invulling van de Wateringse randzone extra bergingscapaciteit gewenst is.

k Baggerdepots

Indien baggerspecie niet op de aangrenzende percelen ontvangen kan worden, dient deze binnen het gebied waar de bagger ontstaat, een oplossing gevonden te worden. Met het oog daarop dient er binnen het gebied ruimte voor verwerking en opslag van bagger gereserveerd te worden.

Commentaar

Met betrekking tot de opslag van bagger geldt het zelfde als voor de waterberging (zie j).

BIJLAGE I
INDICATIEF AKOESTISCH ONDERZOEK "MIDDENZWET"



BIJLAGE I: INDICATIEF AKOESTISCH ONDERZOEK "MIDDENZWET "

Voorkeursgrenswaarde

Voor wegverkeerslawaaï geldt algemeen voor woningen in een "nieuwe" situatie de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (geluidsniveau buiten op de gevel). Binnen de woning is dan een geluidsbelasting van maximaal 35 dB(A) gewaarborgd.

De geluidsbelasting kan zowel voor de dagperiode (van 07.00 tot 19.00 uur) als voor de nachtperiode (van 23.00 tot 07.00 uur) worden vastgesteld. Voor een toetsing aan de wettelijke grenswaarden wordt uit de dag- of nachtwaarde de zogenaamde etmaalwaarde berekend.

Deze etmaalwaarde is de hoogste van de volgende waarden:

- LAeq dag, of
- LAeq nacht + 10 dB(A).

In feite wordt voor de nachtperiode een 10 dB(A) strengere eis gesteld. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat voor de nieuwe interne ontsluitingsweg de dagwaarde bepalend is voor de etmaalwaarde.

Rekenmethode

Bij de berekening van de geluidsbelasting als gevolg van de interne ontsluitingsweg van Middenzwet is de ligging van de 50 dB(A)-contour bepaald aan de hand van rekenmethode I (vrije-veld situatie, zonder afscherming), conform het "Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï" op grond van artikel 102 van de Wet Geluidhinder.

Invoergegevens Interne ontsluitingsweg Middenzwet

Bij de berekening is uitgegaan van de volgende gegevens:

Uitgaande van maximaal 10 nieuwe agrarische bedrijven en een ritcapaciteit per bedrijf van 10 ritten per etmaal, wordt een maximale etmaalintensiteit bereikt van 100 motorvoertuigen.

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| • gemiddelde etmaalintensiteit (2005) | 100 mvt |
| • gemiddelde daguurintensiteit | 6.5% |
| • percentage zwaar verkeer | 5% |
| • wegdek | klinkers |
| • gemiddelde rijsnelheid | 50 km/u |

Resultaten berekeningen

Uit de berekening blijkt dat voor deze weg, met een intensiteit van hooguit 100 mvt/etmaal, de geluidsbelasting op een afstand van 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 45 dB(A) bedraagt. Conform het gestelde in de Wet geluidhinder heeft de weg geen zone!

BIJLAGE II
INVENTARISATIE AANWEZIGE WONINGEN

INVENTARISATIE WONINGEN AANWEZIG IN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED

BW = burgerwoning

* woonkeet

ABW = agrarische bedrijfswoning

WATERINGEN

Julialaan	3	ABW	Middenweg	12	ABW
Julialaan	8	BW	Middenweg	13 B	ABW
Julialaan	10	ABW	Middenweg	13 C	ABW
Julialaan	20	ABW	Middenweg	16	ABW
			Middenweg	17	ABW
Korte Noordweg	4 A	ABW	Middenweg	18	ABW
Korte Noordweg	6	BW	Middenweg	21	ABW
Korte Noordweg	8	BW	Middenweg	21 A	ABW
Korte Noordweg	10	BW	Middenweg	23	BW
Korte Noordweg	12	BW	Middenweg	27	ABW
Korte Noordweg	14	BW	Middenweg	30	ABW
Korte Noordweg	16	BW	Middenweg	32	BW
Korte Noordweg	18	BW	Middenweg	34	ABW
Korte Noordweg	20	BW	Middenweg	35	ABW
Korte Noordweg	22 A	ABW	Middenweg	36	ABW
Korte Noordweg	26	BW	Middenweg	37	ABW
Korte Noordweg	28	ABW	Middenweg	38	ABW
Korte Noordweg	30	BW	Middenweg	40	ABW
Korte Noordweg	32	BW	Middenweg	42	BW
Korte Noordweg	34	ABW	Middenweg	43	ABW
			Middenweg	44	BW*
Kwaklaan	39	BW	Middenweg	45	ABW
Kwaklaan	41	BW	Middenweg	46	ABW
Kwaklaan	45	BW	Middenweg	47	ABW
Kwaklaan	47	ABW	Middenweg	50	BW
Kwaklaan	53	ABW	Middenweg	52	BW
Kwaklaan	55	ABW	Middenweg	54	ABW
Kwaklaan	57	BW	Middenweg	58	ABW
Kwaklaan	59	BW			
Kwaklaan	61	ABW	Middenzwet	1	ABW
			Middenzwet	2	ABW
Markuslaan	3	ABW	Middenzwet	5	BW
Markuslaan	4	ABW	Middenzwet	6	ABW
Markuslaan	6	ABW	Middenzwet	7	ABW
Markuslaan	7	BW	Middenzwet	8	ABW
Markuslaan	10	ABW	Middenzwet	10	ABW
Markuslaan	13	ABW	Middenzwet	12	ABW
Markuslaan	14	ABW	Middenzwet	15	ABW
Markuslaan	16	BW	Middenzwet	17	ABW
Markuslaan	17	ABW			
Markuslaan	18	BW	Noordweg	47	ABW
Markuslaan	19	BW	Noordweg	49	BW

Was woonkeet

10/4/2001 → gewijzigd

Zie BA 2001008

Noordweg	51	BW	Poeldijkseweg	15	BW
Noordweg	53	ABW	Poeldijkseweg	17	BW
Noordweg	55	BW	Poeldijkseweg	17 A	ABW
Noordweg	57	ABW	Poeldijkseweg	19	BW
Noordweg	59	BW	Poeldijkseweg	22	ABW
Noordweg	63	BW	Poeldijkseweg	23 A	ABW
			Poeldijkseweg	24	BW
Poeldijkseweg	3 A	ABW	Poeldijkseweg	26	BW
Poeldijkseweg	5	ABW	Poeldijkseweg	27 A	ABW
Poeldijkseweg	5 A	BW	Poeldijkseweg	29 A	ABW
Poeldijkseweg	5 B	BW	Poeldijkseweg	30	ABW
Poeldijkseweg	7	ABW	Poeldijkseweg	32	ABW
Poeldijkseweg	9	ABW	Poeldijkseweg	34	ABW
Poeldijkseweg	13	ABW	Poeldijkseweg	36	ABW

KWINTSHEUL

Bovendijk	45	BW	De Driesprong	2	BW
Bovendijk	46	BW	De Driesprong	4	BW
Bovendijk	47	BW	De Driesprong	6	BW
Bovendijk	49	ABW	De Driesprong	8	BW
Bovendijk	50	ABW	De Driesprong	11	ABW
Bovendijk	51	ABW	De Driesprong	12	ABW
Bovendijk	53	BW	De Driesprong	12 A	ABW
Bovendijk	55	BW	De Driesprong	13	ABW
Bovendijk	55 A	BW	De Driesprong	15	ABW
Bovendijk	55 B	ABW	De Driesprong	17	ABW
Bovendijk	55 D	ABW	De Driesprong	18	BW
Bovendijk	57	ABW	De Driesprong	19	BW
Bovendijk	61	ABW	De Driesprong	20	BW
Bovendijk	63	ABW	De Driesprong	22	BW
Bovendijk	65	BW	De Driesprong	23	ABW
Bovendijk	66	ABW	De Driesprong	24	BW
Bovendijk	67	BW	De Driesprong	25	BW
Bovendijk	67 A	ABW	De Driesprong	26	BW
Bovendijk	69	ABW	De Driesprong	27	ABW
Bovendijk	70	ABW	De Driesprong	29	ABW
Bovendijk	71	ABW	De Driesprong	29 A	ABW
Bovendijk	71 A	ABW	De Driesprong	30	BW
Bovendijk	72	ABW	De Driesprong	31	BW
Bovendijk	73	ABW	De Driesprong	33	ABW
Bovendijk	74	ABW	De Driesprong	35	ABW
Bovendijk	75	BW			
Bovendijk	76	ABW	Gasthuiswei	2	ABW
Bovendijk	77	ABW	Gasthuiswei	3	ABW
Bovendijk	78	BW	Gasthuiswei	6	ABW
Bovendijk	79	ABW	Gasthuiswei	12	ABW
Bovendijk	80	ABW			

Bovendijk 77^a - ABW

Groenepad	2	ABW	Hooghe Beer	5	ABW
Groenepad	4	ABW	Hooghe Beer	8	ABW
Groenepad	6	ABW	Hooghe Beer	11	ABW
Groenepad	8	BW	Hooghe Beer	13	ABW
Groenepad	10	BW	Hooghe Beer	17	ABW
Groenepad	12	ABW	Hooghe Beer	18	ABW
Groenepad	14	ABW	Hooghe Beer	21	ABW
Groenepad	16	ABW	Hooghe Beer	22	ABW
Groenepad	18	BW			
Groenepad	20	ABW	Kwintlaan	1	ABW
Groenepad	22	ABW	Kwintlaan	2	ABW
Groenepad	24	ABW	Kwintlaan	3	ABW
Groenepad	26	BW	Kwintlaan	5	ABW
Groenepad	26 A	ABW	Kwintlaan	7	BW
Groenepad	28	ABW	Kwintlaan	9	BW
Groenepad	30	BW	Kwintlaan	11	BW
Groenepad	32	ABW			
Groenepad	36	BW	Laan Hertewijk	1	BW
			Laan Hertewijk	3	BW
Grutto	44 A	BW	Laan Hertewijk	4	ABW
			Laan Hertewijk	7	BW*
Heulweg	39 A	ABW	Laan Hertewijk	9	BW
Heulweg	41	ABW	Laan Hertewijk	11	BW
Heulweg	41 G	ABW	Laan Hertewijk	21	ABW
Heulweg	43 C	ABW	Laan Hertewijk	27	BW
Heulweg	44	ABW			
Heulweg	52 A	ABW	Lange Wateringkade	31 A	ABW
Heulweg	86	BW	(woonkeet)		
			Lange Wateringkade	32	BW
Hoenderparklaan	135	BW	Lange Wateringkade	32 A	BW
Hoenderparklaan	137	ABW	Lange Wateringkade	33	BW
Hoenderparklaan	139	ABW	Lange Wateringkade	33 A	BW
Hoenderparklaan	140	BW	Lange Wateringkade	33 B	ABW
Hoenderparklaan	142	ABW	Lange Wateringkade	34	BW
Hoenderparklaan	146	ABW	Lange Wateringkade	34 B	BW
			Lange Wateringkade	35	ABW
Hollewatering	4	ABW	Lange Wateringkade	35 A	BW
Hollewatering	7B	BW	Lange Wateringkade	35 B	BW
Hollewatering	8A	BW	Lange Wateringkade	35 C	BW
Hollewatering	10	ABW	Lange Wateringkade	36	ABW
Hollewatering	11	ABW	Lange Wateringkade	36 B	ABW
Hollewatering	14	ABW	Lange Wateringkade	36 C	ABW
Hollewatering	16	ABW	Lange Wateringkade	37	ABW
Hollewatering	17	BW	Lange Wateringkade	37 A	BW
Hollewatering	19	BW	Lange Wateringkade	38	ABW
Hollewatering	21	ABW	Lange Wateringkade	39	ABW
Hollewatering	22	ABW	Lange Wateringkade	40	BW
Hollewatering	24	ABW	Lange Wateringkade	41	ABW
Hollewatering	26	ABW	Lange Wateringkade	41 A	ABW
Hollewatering	28	ABW			

is Bedr. woning

20/9/2000

bestemmingsplan Buitengebied Wateringen, bijlage II

Lelielaan	3	ABW	Slimpad	2	ABW
Lelielaan	4	ABW	Slimpad	4	ABW
Lelielaan	6	BW*	Slimpad	5	BW
Lelielaan	12	ABW	Slimpad	5 A	ABW
			Slimpad	6	ABW
Van Luijklaan	7	ABW	Slimpad	7 A	ABW
Van Luijklaan	9	ABW	Slimpad	9	ABW
Van Luijklaan	10	ABW	Slimpad	11	ABW
Van Luijklaan	11	ABW	Slimpad	11 A	BW
Van Luijklaan	12	ABW	Slimpad	12	BW
Van Luijklaan	15	ABW	Slimpad	13	ABW
			Slimpad	14	ABW
Mariëndijk	101	ABW			
Mariëndijk	102	ABW	Van Steekelenburglaan	2	BW
Mariëndijk	103	ABW	Van Steekelenburglaan	9	ABW
Mariëndijk	104	ABW	Van Steekelenburglaan	10	BW
Mariëndijk	107	ABW	Van Steekelenburglaan	11	BW*
Mariëndijk	109	BW	Van Steekelenburglaan	12	ABW
Mariëndijk	109A	ABW	Van Steekelenburglaan	14	ABW
Mariëndijk	113	ABW			
Mariëndijk	117	ABW	Weideland	4	ABW
Mariëndijk	121	ABW	Weideland	6	ABW
Mariëndijk	123	BW	Weideland	10	ABW
Mariëndijk	125	ABW	Weideland	14	ABW
			Weideland	16	ABW
Van Paassenlaan	15	BW			
Van Paassenlaan	17	BW			

**BIJLAGE III:
VERSLAG VAN DE INSPRAAKAVOND IN HET KADER VAN HET ONTWERP-
BESTEMMINGSPLAN**

Verslag van de inspraakavond in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Wateringen

Datum: 16 januari 1997
Aanvang: 20.00 uur
Tijdsduur: 20.00 uur - 21.00 uur

Aanwezig: Mw. M.J.H.M. Roorda van Eijsinga (voorzitter)
Dhr. M.J. Remijnse (adviseur)
Mw. J.A. Dijkshoorn (verslag)

5 belangstellenden:
Dhr. P.J. v.d. Knaap
Dhr. J.G.J. v. Adrichem
Dhr. A.J. Alblas
Mw. A. v. Steekelenburg-Scholtes
Dhr. H.P.C. v. Steekelenburg

De voorzitter opent de inspraakavond en heet alle aanwezigen welkom. Normaal gesproken moet een bestemmingsplan éénmaal in de tien jaar herzien worden. Het geldende Plan in Hoofdzaak is echter veel ouder. Mede op dringend verzoek van gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland (gs) wordt nu overgegaan tot herziening van het bestemmingsplan. In het vooroverleg met gs hebben zij de aanbeveling gegeven om het stuk gelegen tussen de Mariëndijk en de Driesprong te Kwinstheul buiten dit plan te laten. Binnen dit gebied is binnen de planperiode van 10 jaar woningbouw gepland. De belanghebbenden zijn hier reeds van op de hoogte gesteld. Daar deze ontwikkelingen nu al bekend zijn, zal dit gebied niet onder de agrarische bestemming in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, maar zal voor dit gedeelte het oude bestemmingsplan nog blijven gelden. Op dit moment is men in de gelegenheid te reageren op het voor-ontwerp plan. Na deze avond is het ook nog mogelijk om te reageren daar het plan tot en met 24 januari 1997 ter inzage ligt.

Dhr. Remijnse geeft een toelichting op het bestemmingsplan. Het gebied van dit bestemmingsplan is aanzienlijk verkleind ten opzichte van het oude plan. Dit is onder andere het gevolg van de grenswijziging, de aanleg van de wegen N221, N54 en N222 waarvoor een apart bestemmingsplan is gemaakt, de ontwikkelingen van de nieuwe wijk Essellanden en de bedrijventerreinen. Daarnaast zijn in het plan de sportvelden aan de Noordweg en het gebied ten noorden van de Poeldijkseweg opgenomen. De noodzaak tot herziening kwam mede voort uit het feit dat verschillende glastuinbouwbedrijven zich moesten vestigen binnen een landbouwbestemming. Daarnaast drongen gs op actualisering aan om de bepalingen te kunnen handhaven.

Het plan omvat verschillende wijzigingen. Alle agrarische gebieden hebben nu een glastuinbouwbestemming. In principe is één bedrijfswoning toelaatbaar. In uitzonderingsgevallen kan het college van b&w middels een vrijstelling een tweede bedrijfswoning toelaten. Deze woning mag tevens niet groter zijn dan 500 m³.

Op 1 maart 1996 is de westlandse meldingsverordening agrarische bedrijfswoningen in werking getreden. Woningen die voor deze datum als burgerwoning in gebruik waren, moeten als zodanig in het plan bestemd worden. Voor deze woningen geldt een beperkt bouwregime. Nieuwe burgerwoningen zullen worden geweerd.

Daarnaast is intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plan bevindt zich op dit moment in de zogenaamde "voorfase". In deze fase vindt een wettelijke inspraakprocedure en het wettelijke vooroverleg met diverse overheidsinstanties plaats. De inspraakprocedure loopt nog tot en met 24 januari 1997. Tot die tijd kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht. Het voorontwerp-plan ligt in het kader van het artikel 10 Bro-overleg bij een aantal overheidsinstanties. Als alle reacties binnen zijn zal het voorontwerp-bestemmingsplan worden aangepast, waarbij ook rekening zal worden gehouden met de inspraakreacties, en zal het plan gereed worden gemaakt voor

de wettelijke procedure. Inzage van het ontwerp-plan wordt verwacht in maart/april 1997. Vaststelling wordt verwacht in juni of, ingeval er bedenkingen worden ingediend, in augustus/september.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid om vragen te stellen.

Dhr. Van Adrichem

- 1) De toekomstige woningbouw aan de Driesprong staat als zodanig niet in de toelichting weergegeven. Het bestemmingsplan geeft een agrarische bestemming aan.

ANTWOORD dhr Remijnse

Dit gedeelte van het plan zal eruit worden gehaald, zodat, voor de bestaande bedrijven nog het oude plan zal blijven gelden.

- 2) In de toelichting staat op pagina 33 aangegeven dat burgerwoningen in agrarisch gebied de bestemming "woondoeleinden, burgerwoningen" krijgen. Deze benaming is echter niet in de voorschriften terug te vinden.

ANTWOORD dhr Remijnse

De agrarische bedrijfswoningen vallen binnen de bestemming "agrarische doeleinden II. De burgerwoningen vallen onder artikel 10 "woondoeleinden" en worden op de plankaart met een rondje aangegeven. In de voorschriften zal ter verduidelijking achter artikel 10 het woord burgerwoning tussen haakjes worden opgenomen.

- 3) Op pagina 13 is onder punt 3c opgenomen dat tussen kassen en een ééngezinswoning een afstand van 25 m in acht moet worden gehouden. In bestaande situaties is deze afstand vaak kleiner. Indien tuinbouwbedrijven worden vernieuwd, wordt dit in één keer uitgevoerd. Moet dan een afstand van 25 m in acht worden gehouden? Bij een dergelijke vernieuwing gaat de milieuwetgeving uit van een afstand 10 m.
Dhr. Van Steekelenburg vraagt in deze kwestie of bij vernieuwen en verplaatsing van een bedrijfsgebouw zoals bijvoorbeeld een ketelhuis ook een afstand van 25 m moet worden aangehouden.

ANTWOORD dhr. Remijnse

Deze bepaling zal nog met de sector Milieu worden kortgesloten. Bij nieuwvestiging geldt wel een afstand van 25m.

- 4) Op pagina 14 van de voorschriften worden de afstanden tot de weg aangegeven. Hierin is geen logische redenering te vinden.

ANTWOORD dhr. Remijnse

Op dit punt is in veel gevallen de huidige situatie vastgelegd.

- 5) Op pagina 14 worden onder punt 3 en 4 de afstanden tot erfscheidingen aangegeven. Deze bepaling verschilt erg van de oude bepaling die sprak over bijvoorbeeld een hoogte $1 \frac{2}{3}$ van de afstand en is bovendien ongunstiger. Vrijstellingen zijn mogelijk, maar werken onduidelijkheid in de hand.

ANTWOORD dhr Remijnse

Deze bepaling is inderdaad ongunstiger. Bekeken zal worden waarom voor deze redactie is gekozen.

- 6) Bij punt 7 en 8 moet in beide gevallen de wijze van meten worden aangegeven en dat deze geldt voor de afstand tussen erfscheidingen, sloten en waterbassins en watersilo's.
- 7) In de lijst met woningen zijn Middenweg 21 en 21a beide als burgerwoning opgenomen. Ze zijn beide echter agrarische bedrijfswoningen. Op nr. 21 woont de agrariër. Nr. 21a is aan nr. 21 gebouwd en wordt bewoond door een oud-agrariër.

ANTWOORD dhr. Remijnse

Het is van belang of de oud-agrariër per 1 maart 1996 nog actief was of niet. Was hij niet actief in het bedrijf, dan wordt de woning in het bestemmingsplan aangemerkt als een burgerwoning. De woning blijft echter tevens aangemerkt als de tweede bedrijfswoning bij het bedrijf. De bouw van een nieuwe woning is dan niet meer mogelijk. Indien men deze woning wil verkopen, moet medewerking van het college van b&w verzocht worden. Het westlandse beleid wordt gehanteerd, maar elk geval wordt apart bekeken.

- 8) In de uitgangspunten wordt op pagina 25 aangegeven dat de woning van een rustende agrariër aangemerkt blijft als een agrarische bedrijfswoning. De inventarisatielijst merkt de woningen van rustende agrariërs echter als burgerwoningen aan. Deze woningen zouden in het plan aangemerkt moeten blijven als agrarische bedrijfswoningen om te voorkomen dat burgers deze woningen zonder beperkingen kunnen kopen.

Dhr. Van Steekelenburg

- 1) Wat is de minimale afstand tussen een watersilo en een sloot?

ANTWOORD dhr. Remijnse

Deze afstand is 2,5 m en geldt niet alleen voor een waterbassin. De bepaling zal op dit punt worden aangepast.

- 2) Welke bestemming geldt voor de Kwintlaan? Mede gezien de reconstructie van dit gebied.

ANTWOORD dhr. Remijnse

Het begin van de Kwintlaan valt binnen het bestemmingsplan "Kwintsheul 1993". Veel woningen langs de Heulweg hebben een woondoeleindenbestemming. Het achterliggende gebied valt binnen de agrarische bestemming van dit nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het reconstructieplan is in dit bestemmingsplan verwerkt. De reconstructiecommissie beoordeelt dit plan ook.

- 3) Indien ik over 5 jaar mij uit het bedrijf terugtrek, kan de woning Heulweg 65b dan een burgerbestemming krijgen?

ANTWOORD dhr. Remijnse

Wellicht heeft de woning nu al een woondoeleindenbestemming volgens het bestemmingsplan "Kwintsheul 1993". Dit kan tijdens de openingstijden bij de afdeling BRM worden nagevraagd. Indien de woning staat aangemerkt als een agrarische bedrijfswoning, moet ingevolge de meldingsverordening medewerking aan het college van b&w worden verzocht.

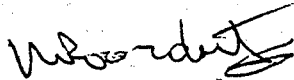
Dhr. Van der Knaap

- 1) Heeft de status van de woning die het bestemmingsplan aangeeft ook invloed op de taxatie ingevolge de Onroerende Zaak Belasting (OZB)? Over het algemeen wordt een agrarische bedrijfswoning lager getaxeerd dan een burgerwoning.

ANTWOORD voorzitter

Deze vraag zal aan de afdeling Financiën worden voorgelegd en schriftelijk worden beantwoord.

Nadat niemand meer het woord wenst, sluit de voorzitter de inspraakavond en dankt een ieder voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng.

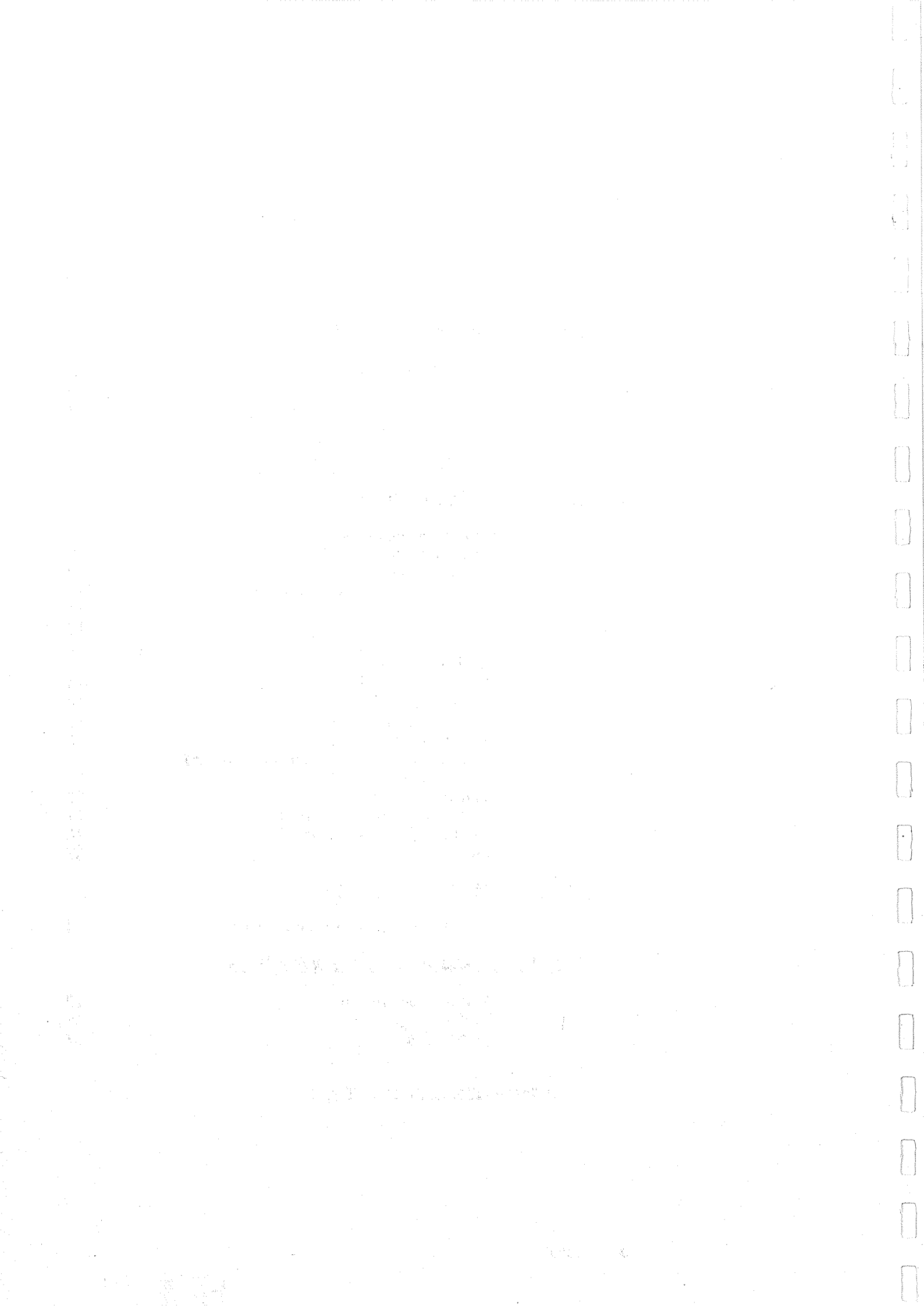

M.J.H.M. Roorda van Eijsinga

wethouder

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan voor gronden gelegen in het buitengebied van Wateringen

Bestemmingsplan Buitengebied Wateringen



INHOUD

Artikel:

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

Begripsbepalingen	1
Wijze van meten	2
Dubbeltelbepaling en percentages	3
Straalverbinding	4
Algemene vrijstellingsbevoegdheid	5
Beschrijving in hoofdlijnen	6

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Agrarische doeleinden I	7
Agrarische doeleinden II	8
Agrarische doeleinden III	9
Woondoeleinden (burgerwoningen)	10
Recreatie I	11
Recreatie II	12
Groenvoorzieningen	13
Verkeersdoeleinden	14
Water	15
Waterstaatsdoeleinden I	16
Waterstaatsdoeleinden II	17
Waterstaatsdoeleinden III	18
Bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding	19
Aardgasleiding	20
Maatschappelijke doeleinden I	21
Maatschappelijke doeleinden II	22
Bedrijven	23

PAR. III. GEBRUIKSBEPALINGEN

Gebruik van gronden en bouwwerken	24
-----------------------------------	----

PAR. IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Overgangsbepalingen	25
Strafbepaling	26
Slotbepaling	27

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN



PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

▪ **algemene begrippen**

plan

het bestemmingsplan Buitengebied Wateringen, vervat in de kaart en de voorschriften;

kaart

de als zodanig gewaarmerkte tekeningen van het bestemmingsplan, te weten:

A - plankaart,

B - profielenkaart;

windturbine

een bouwwerk, dat dient voor het omzetten van de energie van bewegende lucht in andere vormen van energie, zoals electriciteit en warmte;

Wet geluidhinder-inrichtingen

bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningen-besluit van de Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50);

Staat van Bedrijfsactiviteiten

de van de voorschriften van dit plan deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

▪ **begrippen in verband met het bouwen**

bouwen

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

bouwwerk

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

ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

bedrijfsgebouw

een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming is toegestaan;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijke gebruik van het gebouw of het terrein;

bijgebouw

een vrijstaand of aan een woning aangebouwd gebouw, dat - zonder tot de woning te behoren - dienstbaar is aan de woning, zoals garages, bergplaatsen en dierenverblijven;

peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;

bebouwingspercentage

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel bepaalt dat ten hoogste mag worden bebouwd;

boveninsteek sloot

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

▪ **begrippen in verband met de agrarische bedrijfsvoering**

kas

een agrarisch bedrijfsgebouw dat in ieder geval van 1.00 m boven het peil overwegend bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

waterbassin

een waterbekken voor de opvang van hemelwater, gevormd door, hetzij een aarden wal, hetzij een ander materiaal met een bouwhoogte van ten hoogste 2.50 m;

watersilo

een onoverdekt waterreservoir voor de opvang en/of bewaring van hemelwater;

watertank

gesloten ruimte of ander bouwwerk voor de berging van warm water dat afkomstig is van de verwarmingsinstallatie van kassen en kennelijk voor hergebruik wordt aangewend;

agrarisch bedrijf

een bedrijf gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee;

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waar hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste een eenmansbedrijf met een daarbij passende arbeidsomvang en met een daaruit redelijkerwijs te verwachten bedrijfsinkomen;

glastuinbouwbedrijf

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van tuinbouwgewassen onder glas;

vollegronds tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

intensieve veehouderij

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel;

agrarisch hulp- of nevenbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur;

▪ **begrippen in verband met het gebruik**

detailhandel

het te koop aanbieden, ten verkoop uitstallen, verkopen of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

▪ **begrippen in verband met de recreatie**

kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

▪ **begrippen in verband met bijzondere waarden**

landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de geologische, morphologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

archeologische waarde

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

cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied;

groene ader

een belangrijke in stand te houden, uit te bouwen of nieuw te ontwikkelen recreatieve route en landschappelijke verbindingszone, waarbij zo mogelijk tevens ecologische relaties worden versterkt, bijvoorbeeld door middel van begeleidende beplantingen.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. oppervlakte van een gebouw
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
2. inhoud van een gebouw
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
3. goothoogte van een gebouw
tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil. Van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 52° met de horizon. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten.
4. bouwhoogte van een gebouw
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.
5. bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij windturbines met een horizontale as bestaat de hoogte uit de afstand tussen de ashoogte en het peil vermeerderd met de halve rotordiameter.
6. afstanden onderling
afstanden worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

ARTIKEL 3. DUBBELTELBEPALING EN PERCENTAGES

1. Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij een te verlenen bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
2. Indien op een bedrijf, na de eerste dag van tervisielegging van het ontwerp-plan, een bedrijfswoning aanwezig is geweest, welke door verkoop, bedrijfssplitsing, bedrijfsbeëindiging of andere transacties niet meer tot het bedrijf behoort, wordt het bouwplan van de nieuwe woning zowel ten aanzien van het betrokken als het nieuwe bedrijf aangemerkt als bouwplan van een tweede of daaropvolgende bedrijfswoning.
3. De in de voorschriften opgenomen percentages geven aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mogen worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd.

ARTIKEL 4. STRAALVERBINDING

Voor de op de kaart aangegeven strook grond met de aanduiding straalverbinding geldt een verbod voor hogere bebouwing dan 48.00 m ten opzichte van N.A.P.

ARTIKEL 5. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

1. Indien niet op grond van paragraaf II vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 - a. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de telecommunicatie, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer dan 15.00 m bedraagt;
 - b. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, met uitzondering van gasdrukregel- en meetstations, met een maximum inhoud van 25 m³ en een maximum goothoogte van 3.00 m, zoals transformatorhuisjes, geëmaalgebouwtjes en telefoencellen;
 - c. afwijkingen van voorgeschreven maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

2. Vrijstelling mag slechts worden verleend indien:
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - daardoor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

ARTIKEL 6. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

▪ *doelstellingen*

1. het overwegend agrarische karakter van het gehele plangebied wordt gehandhaafd;
2. ter instandhouding van de kenmerkende opbouw van de bebouwingslinten mogen de woningen langs het Groenepad, de Hollewatering, de Lange Wateringkade, de Bovendijk, de Middenweg, de Noordweg en de Poeldijkseweg uitsluitend (vanaf de openbare weg gezien) voor in de bouwpercelen worden gebouwd;
3. op de gronden met de bestemming "agrarische doeleinden I" wordt als hoofdfunctie de glastuinbouw nagestreefd; bestaande niet-agrarische functies binnen dit gebied mogen zich niet of nauwelijks uitbreiden;
4. nieuwe, niet-agrarische functies worden geweerd, zulks ter bescherming van het landelijke karakter van het gehele plangebied en de agrarische productiefunctie en om suburbanisatie tegen te gaan;
5. nieuwe, niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op de gronden met de bestemming "bedrijven", vallend binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden zoveel mogelijk beperkt; inrichtingen ex artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan;
6. op de voor woondoeleinden (burgerwoningen) bestemde gronden is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep toegestaan; de primaire woonfunctie van het perceel moet daarbij gehandhaafd blijven;

7. ter stimulering van het recreatief medegebruik van het gebied wordt de ontwikkeling van groene aders met langzaam-verkeersroutes voorgestaan;
8. op de plankaart aangegeven elementen, die herinneren aan de begintijd van de glastuinbouw, zoals oude druivenmuren en oude druivenkassen, dienen bij vernieuwing of herinrichting van het gebied behouden te blijven;
9. een toename van het aantal burgerwoningen is niet toegestaan; burgerwoningen mogen alleen worden toegevoegd als gevolg van wijziging van bedrijfswoningen in burgerwoningen; voorts zal een strikt handhavingsbeleid ten aanzien van bestaande agrarische bedrijfswoningen worden gehanteerd.

▪ *uitvoering*

10. om een evenwichtige ontwikkeling van de glastuinbouw te kunnen bevorderen zullen ontwikkelingen, waaronder begrepen aanvragen om bouwvergunning voor agrarische bedrijfsbebouwing mede worden beoordeeld op hun doelmatigheid ten opzichte van bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven; bij de vestiging van een nieuw bedrijf of het bouwen van agrarische bedrijfswoningen zal moeten worden nagegaan of de continuïteit van het betrokken bedrijf in redelijkheid is verzekerd;
11. bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning dan wel de vestiging van nieuwe glastuinbouwbedrijven zullen de volgende aspecten betrokken worden:
 - a. de mate waarin het bouwwerk dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf ter plaatse uit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - b. de ligging van de bedrijfsgronden;
 - c. de aard, grootte en omvang van de (voorgenomen) bedrijfsvoering;
 - d. de milieuhygiënische gevolgen;
 - e. de arbeidsomvang van het bedrijf waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de bedrijfsvoering werkgelegenheid moet bieden aan ten minste één arbeidskracht;
12. bij de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf zal sprake moeten zijn van een volwaardige bedrijfsvoering dan wel aannemelijk moeten zijn dat het bedrijf binnen een redelijke termijn zal gaan voldoen aan de gestelde volwaardigheidscriteria. Hiervan is sprake als een vanuit bedrijfseconomisch oogpunt opgezet bedrijf voor agrarische productie een minimum arbeidsinkomen kan leveren aan tenminste één volwaardige arbeidskracht.

Onder een volwaardige arbeidskracht wordt verstaan een arbeidskracht die een volledige dagtaak vindt in het betreffende bedrijf;

13. bij aanvragen om bouwvergunning voor een eerste bedrijfswoning zal worden beoordeeld of een dergelijke woning voor een doelmatige bedrijfsvoering ter plaatse van het bedrijfscentrum noodzakelijk is. Hierbij zal met name een relatie worden gelegd met de bedrijfsomvang en de noodzaak tot het houden van toezicht.
Als algemene richtlijn zal worden aangehouden dat een eerste bedrijfswoning kan worden opgericht, indien:
 - a. deze zal gaan dienen voor de huishouding van een arbeidskracht, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
 - b. het bedrijf beschikt over ten minste 10.000 m² aan glasopstanden;
 - c. de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het agrarisch bedrijf;
14. bij aanvragen om bouwvergunning voor een tweede bedrijfswoning zal worden beoordeeld of een dergelijke woning ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering ter plaatse van het bedrijfscentrum noodzakelijk is.
Ten aanzien van een tweede bedrijfswoning zal een zeer terughoudend beleid worden gevoerd, in die zin dat uitsluitend medewerking zal worden verleend indien sprake is van een meermansbedrijf, waarbij in de beoordeling de aspecten zoals teeltplan, toezichtsvereiste, zakelijke verbintenis, bedrijfsomvang en toekomstperspectief van doorslaggevende betekenis zijn;
15. om te voorkomen dat bedrijfswoningen aan de agrarische bedrijfsvoering worden onttrokken zal een strikt handhavingsbeleid worden gevoerd. Wijziging van de bestemming agrarische bedrijfswoning in burgerwoning zal slechts bij uitzondering mogelijk zijn voor bedrijfswoningen die vrijkomen als gevolg van de reconstructieplannen oude glastuinbouwgebieden en schaalvergroting. Uitzondering op deze regel kan eveneens worden gemaakt voor de zg. "rustende tuinder" (tijdelijke vrijstelling) ingeval deze het bedrijf overdraagt aan een ander, doch gezien zijn leeftijd en om de aanloopmoeilijkheden van de ander mede te overwinnen, nog enige tijd op het bedrijfscentrum blijft werken en wonen;

16. niet-agrarische ontwikkelingen, met uitzondering van landschappelijke en recreatieve ontwikkelingen alsmede ontwikkelingen ingevolge het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW) in het kader van het groene-ader-beleid, zullen worden geweerd omdat deze in het algemeen de agrarische productiefunctie belemmeren. Uitvoering van ontwikkelde plannen in het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW) kan alleen plaatsvinden na een partiële planherzieningen.

Functieveranderingen die optreden bij het beëindigen van een agrarische bedrijfsvoering zullen altijd worden beoordeeld op hun gevolgen voor de overblijvende agrarische bedrijven.

Slechts nadat tevoren is komen vast te staan dat door de voorgenomen functieveranderingen geen of nagenoeg geen negatieve effecten optreden, kan aan de functieveranderingen medewerking worden verleend. Onder negatieve effecten worden in dit verband onder meer verstaan:

- a. het onttrekken van gronden aan de agrarische bedrijfsvoering zonder dat dit in het kader van de functieverandering noodzakelijk is;
- b. verkeers- en/of parkeeroverlast;
- c. overlast in milieuhygiënische opzicht zoals geluidhinder, verontreiniging van bodem, lucht en/of water;
- d. het ontstaan van beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering in verband met aanscherping van milieu-eisen als gevolg van een meer milieugevoelige functie.

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 7. AGRARISCHE DOELEINDEN I

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor agrarische doeleinden I aangewezen gronden, zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven en vollegronds tuinbouwbedrijven; deze gronden zijn ter plaatse van de aanduiding op de kaart medebestemd voor gronden met archeologische waarde en ter plaatse van de aanduidingen op de profielenkaart voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn deze gronden mede bestemd voor bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbindingen en is het bepaalde in artikel 19 (bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding) van toepassing.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. bedrijfsgebouwen en kassen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals watersilo's;
 - d. verhardingen en waterbassins;
 - e. beplantingen en waterlopen.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:

- bedrijfsgebouwen	10.00 m,
- erfafscheidingen vóór de voorgevellijn	1.00 m,
- erfafscheidingen achter de voorgevellijn	2.00 m,
- kassen	8.00 m,
- watersilo's	3.50 m,
- watertanks	4.50 m,
- windturbines (toprotorhoogte)	100.00 m,
- andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	8.00 m;
 - c. bij het bouwen gelden voorts de volgende afstandsmaten:
 1. - tussen bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning (agrarische doeleinden II)/eengezinshuis (woondoeleinden), burgerwoningen) moet aan drie zijden van de woning de afstand ten minste 5.00 m bedragen;

- tussen een kas en een eengezinshuis (woondoeleinden, burgerwoningen) gelden de volgende afstandsmaten:

voor aaneengesloten woonbebouwing

nieuwe kas	→	bestaande woning	50.00 m;
nieuwe woning	→	bestaande kas	50.00 m;
uitbreiding kas	→	bestaande woning	25.00 m;
uitbreiding woning	→	bestaande kas	25.00 m;

voor niet aaneengesloten woonbebouwing

nieuwe kas	→	bestaande woning	25.00 m;
nieuwe woning	→	bestaande kas	25.00 m;
uitbreiding kas	→	bestaande woning	10.00 m;
uitbreiding woning	→	bestaande kas	10.00 m;

in het geval dat sprake is van vervangende nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, kas en/of woning mag de onderlinge afstand, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden verkleind wanneer deze afstand reeds kleiner is dan de in dit artikel voorgeschreven afstandsmaat;

- tussen de voorgevel van een bedrijfswoning (agrarische doeleinden II), inclusief een denkbeeldige verlenging met 5.00 m aan beide zijden van de betreffende voorgevel, en de weg mogen geen bedrijfsgebouwen, kassen daar- onder begrepen, worden gebouwd;

2. tussen gebouwen en hart weg gelden de volgende minimum afstandsmaten in meters:

	kassen	bedrijfsgebouwen
Groenepad	5	15
Lange Wateringkade oost	30	30
Lange Wateringkade west	10	10
Bovendijk	15	20
Middenweg zuid	17.5	25
Middenweg noord	12.5	25
Hooghe Beer	20	20
Hollewatering	5	15
Mariëndijk	10	15
Poeldijkseweg	10	20
Noordweg	30	25
Kwaklaan	6	20
wegen in plan Middenzwet	5	5
wegen in reconstructiegebied		
Wippolder	4	4
overige wegen	4	10

(zie voor deze wegen eveneens tabel 2 in de toelichting)
3. voor de afstand tussen bedrijfsgebouwen en de erfscheiding geldt een afstand overeenkomend met tweemaal de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw;

4. voor de afstand tussen kassen met een bouwhoogte van 4.50 m of minder en de erfscheiding geldt een afstand van ten minste 1.00 m;
5. voor de afstand tussen kassen met een bouwhoogte van 4.50 m of meer en de erfscheiding geldt een afstand van de bouwhoogte van de kas verminderd met 3.50 m;
6. voor de afstand tussen watertanks, watersilo's of waterbassins en de erfscheiding geldt een afstand van ten minste 2.00 m;
7. voor de afstand tussen een waterbassin en een sloot geldt een afstand vanaf de teen van de wal van het bassin tot de boveninsteek van de sloot van ten minste 2.50 m;
8. voor de afstand tussen een watertank en silo en een sloot geldt een afstand vanaf de watertank tot de boveninsteek van de sloot van ten minste 2.50 m;
9. met betrekking tot de in het plangebied aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding kan een windturbine binnen een afstand van 100.00 m van de verbinding slechts worden geplaatst, nadat is vastgesteld dat de belangen van de hoogspanningsverbinding niet zullen worden geschaad. Burgemeester en wethouders zullen hieromtrent advies inwinnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding;
10. voor de afstand tussen bedrijfsgebouwen en het hart van de weg, gelegen c.q. geprojecteerd in het reconstructiegebied Wippolder geldt een afstand van 4.00 m;
11. voor de afstand tussen bedrijfsgebouwen of kassen en de boveninsteek van een sloot geldt een afstand van ten minste 1.00 m;
12. voor de afstand tussen een bestaand gebouw en de erfscheiding, die niet aan de voorgeschreven maat voldoet geldt de bestaande afstand.

Vrijstelling van hoogtematen

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub b:
 - a. voor het bouwen van watertanks met een grotere hoogte dan is toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte van watertanks ten hoogste 15.00 m mag bedragen, mits hierdoor geen schaduwwerking ten nadele van bedrijven of woningen wordt veroorzaakt;
 - b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere hoogte dan is toegestaan met dien verstande, dat de bouwhoogte van schoorstenen ten hoogste 20.00 m mag bedragen.

Vrijstelling van afstandsmaten

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub c:
- voor het verminderen van de afstand tot ten minste 2.00 m tussen bedrijfsgebouwen en de erfscheiding;
 - voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen
 - watersilo's
 - waterbassins
 - kassen
 - bedrijfsgebouwen (indien een bedrijfsgebouw met de naburige aaneen kan worden gebouwd) en de erfscheiding;
 - voor het verminderen van de afstand tot ten minste 25.00 m tussen nieuwe woning (aaneengesloten woonbebouwing) en bestaande kas en tot ten minste 10.00 m tussen nieuwe woning (niet aaneengesloten woonbebouwing) en bestaande kas, mits dit noodzakelijk is vanuit een oogpunt van een goede stedenbouwkundige ontwikkeling of vanuit financieel oogpunt;
 - voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen gebouwen en de boveninsteek van de sloot; vrijstelling wordt uitsluitend verleend nadat het Hoogheemraadschap Delfland ter zake vooraf een schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van windturbines, zulks in het belang van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, het beschermen van zichtassen naar de Zwethzone en de aanwezigheid van straalpaden.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

7. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
- aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m (AI + AIL);
 - aanbrengen diepwortelende beplantingen (Arch);
 - aanleggen van verhardingen (AI + AIL + Arch);
 - graven of vergraven van watergangen (AIL + Arch);
 - dempen van watergangen (AI + AIL);
 - leggen van dammen en duikers (AIL);
 - diepspitten (Arch);
 - aanbrengen van funderingen, respectievelijk het in de grond drijven van voorwerpen (Arch);
 - (ver-)leggen van ondergrondse leidingen (AIL + Arch);
 - (ver-)leggen van bovengrondse leidingen (AIL);
 - ophogen of afgraven van gronden (Arch);

I. verlagen van de grondwaterstand en/of draineren (Arch).

8. De in lid 7 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de bedrijfsexploitatie en verstoring van de waterhuishouding worden veroorzaakt, respectievelijk de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, respectievelijk de archeologische waarde van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Indien en voor zover de aanvraag voor een aanlegvergunning op de werken en werkzaamheden genoemd in lid 7 onder I betrekking heeft, wordt de vergunning slechts verleend nadat een deskundige op het gebied van archeologie gehoord is.
9. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een waterbassin aan te leggen, waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 25 m².
10. Voor de in lid 9 genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanlegvergunning slechts verleend indien de afstand ten minste bedraagt tot:
- | | |
|-------------------------------|---------|
| - erfscheidingen | 2.00 m; |
| - de bovensteek van een sloot | 2.50 m; |
| - bedrijfsgebouwen | 5.00 m. |
11. Het in lid 9 genoemde verbod is niet van toepassing, indien en voorzover het aanleggen of uitvoeren van de desbetreffende werken of werkzaamheden dienen tot onderhoud of voltooiing van werken, die op de dag van het van kracht worden van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

Wijzigingsbevoegdheid (bedrijfswoningen bij nieuwe agrarische bedrijven)

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen in die zin dat de gronden op de kaart aangeduid als "agrarische doeleinden I" worden gewijzigd in de bestemming "agrarische doeleinden II", ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning voor een nieuw glastuinbouwbedrijf of vollegrondse tuinbouwbedrijf, met dien verstande dat:
- a. het nieuwe agrarische bedrijf geen gronden heeft betrokken van een agrarisch bedrijf dat daardoor geen volwaardig agrarisch bedrijf meer is dan wel nog minder volwaardig is geworden;

- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast wanneer het een eerste bedrijfswoning betreft;
- c. het een bedrijfswoning betreft voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. het bepaalde in artikel 8 eveneens op de te bouwen bedrijfswoningen van toepassing is.

Wijzigingsbevoegdheid (tweede bedrijfswoning)

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen in die zin dat de gronden op de kaart aangeduid als "agrarische doeleinden I" worden gewijzigd in de bestemming "agrarische doeleinden II", ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning, welke dient als tweede bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf of een vollegronds tuinbouwbedrijf, met dien verstande dat:
- a. het betreffende bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
 - b. het betreffende bedrijf een zodanig toezicht vereist dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf nodig is;
 - c. in voldoende mate is aangetoond dat de eerste bedrijfswoning als zodanig in gebruik is en zal blijven bij het desbetreffende bedrijf;
 - d. de tweede bedrijfswoning in nauwe ruimtelijke samenhang met de eerste bedrijfswoning dient te worden gebouwd;
 - e. het bepaalde in artikel 8 eveneens op de te bouwen tweede bedrijfswoningen van toepassing is; de inhoud van de tweede bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid (ten behoeve van natuur en recreatie)

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen in die zin dat de gronden op de kaart aangeduid als "wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van natuur en recreatie" worden gewijzigd in een bestemming voor natuur en recreatie met bijbehorende fiets- en voetpaden ten behoeve van de realisatie van de "groene aders".

Wijzigingsbevoegdheid (verkeer)

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen in die zin dat de gronden op de kaart aangeduid als

"wijzigingsbevoegdheid verkeer" worden gewijzigd in de bestemming "verkeersdoeleinden", in het kader van de 'reconstructie oude glastuinbouwgebieden', met dien verstande dat:

- a. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bedoelde wegen vanuit de aanduiding op de kaart in beide richtingen ten hoogste 75.00 m mogen worden verschoven;
- b. het bepaalde in artikel 16 eveneens op de te bouwen bedrijfs-woningen van toepassing is.

ARTIKEL 8. AGRARISCHE DOELEINDEN II

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor agrarische doeleinden II aangewezen gronden, zijn bestemd voor bedrijfswoningen behorende bij glastuinbouwbedrijven en vollegronds tuinbouwbedrijven.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. bedrijfswoningen¹ met bijbehorende bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. erven en tuinen.

Bouwvoorschriften (zie ook deel 7. Wegverkeerslawaaï van de toelichting)

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. per aanduiding op de kaart mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - b. de inhoud van een tweede bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen;
 - c. voor een reeds aanwezige tweede bedrijfswoning geldt de bestaande inhoud, indien de inhoud kleiner is dan 500 m³ mag de inhoud worden vergroot tot genoemde maat;
 - d. overeenkomstig het bepaalde in lid 2 mogen bij de eengezinshuizen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - bij elke bedrijfswoning bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3.00 m mag bedragen;
 - e. de goothoogte mag ten hoogste bedragen van:

- bedrijfswoningen	6.00 m;
- bijgebouwen bij de bedrijfswoningen	3.00 m;

¹ Zie ten aanzien van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) hoofdstuk 7 Milieuaspecten (7.1 Wegverkeerslawaaï) van de toelichting

- f. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
- bedrijfswoningen 10.00 m;
 - erfafscheidingen vóór de voorgevellijn 1.00 m;
 - overige erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2.00 m;
- g. bij het bouwen gelden de volgende afstandsmaten:
1. tussen een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aan drie zijden van de woning moet de afstand ten minste 5.00 m bedragen;
 2. tussen bijgebouwen en de erfscheiding moet de afstand ten minste 2.00 m bedragen;
 3. tussen de bedrijfswoningen en hart weg gelden de volgende minimum afstandsmaten in meters:

Groenepad	10
Lange Wateringkade oost	30
Lange Wateringkade west	10
Bovendijk	20
Middenweg zuid	20
Middenweg noord	20
Hooghe Beer	12.5
Hollewatering	10
Mariëndijk	15
Poeldijkseweg	20
Noordweg	15
Kwaklaan	10
wegen in reconstructie- gebied Wippolder	8
wegen in plan Middenzwet	5
overige wegen	8

 (zie voor deze wegen eveneens tabel 2 in de toelichting)
 4. tussen een bedrijfswoning en de boveninsteek van een sloot moet de afstand ten minste 2.00 m bedragen;
 5. voor de afstand tussen een bestaand gebouw en de erfscheiding, die niet aan de voorgeschreven maat voldoet geldt de bestaande afstand.

Vrijstelling van afstandsmaten

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub g:
 - a. voor het verminderen van de afstand tot 2.00 m tussen bedrijfsgebouwen en de erfscheiding;
 - b. voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen bijgebouwen en de erfscheiding;
 - c. voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen gebouwen en de sloot; vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het Hoogheemraadschap Delfland ter zake vooraf een schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Vrijstelling van oppervlaktemaat

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d tot een totale oppervlakte van maximaal 100 m².

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

6. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden beplantingen hoger dan 2.00 m aan te brengen.
7. De in lid 6 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de exploitatie van de bedrijven als bedoeld in artikel 7 wordt veroorzaakt

Wijzigingsbevoegdheid

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht deze bestemming voor agrarische doeleinden II (bedrijfswoningen) in het kader van bedrijfsbeëindiging, reconstructie, herinrichting of schaalvergroting te wijzigen in een bestemming voor woondoeleinden (burgerwoningen), waarbij na wijziging de volgende regels zullen gelden:
 - a. de voormalige bedrijfswoningen dienen hun woonfunctie te behouden;
 - b. eventuele voormalige bedrijfsgebouwen zullen als bijgebouwen dienen bij de woningen;
 - c. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - d. de goothoogte mag niet meer dan 3.00 m voor een bijgebouw bedragen;
 - e. de bestaande oppervlakte en de goot- en nokhoogten van de voormalige bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen gelden als maximum maten; indien de inhoud van een voormalige bedrijfswoning kleiner is dan 500 m³ mag de inhoud worden vergroot tot genoemde maat.

ARTIKEL 9. AGRARISCHE DOELEINDEN III

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor agrarische doeleinden III aangewezen gronden zijn bestemd voor een paardenfokkerij.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn deze gronden mede bestemd voor bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbindingen en is het bepaalde in artikel 19 (bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding) van toepassing.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- bedrijfsgebouwen;
 - bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - erf en tuin.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd;
 - de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
 - het gezamenlijke grondoppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 - de goothoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - bedrijfswoning en andere bedrijfsgebouwen 6.00 m;
 - bijgebouwen bij de bedrijfswoning 3.00 m;
 - de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - bedrijfswoning 10.00 m;
 - erfafscheidingen vóór de voorgevellijn 1.00 m;
 - overige erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2.00 m;
 - bij het bouwen gelden de volgende afstandsmaten:
 - tussen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen moet aan drie zijden van de woning de afstand ten minste 5.00 m bedragen;
 - tussen bijgebouwen en de erfscheiding moet de afstand ten minste 2.00 m bedragen;
 - tussen de bedrijfsgebouwen, respectievelijk de bedrijfswoning, tot het hart van de weg 10.00 m en 8.00 m;
 - tussen een bedrijfswoning en de boveninsteek van een sloot moet de afstand tenminste 2.00 m bedragen;
 - voor de afstand tussen een bestaand gebouw en de erfscheiding, die niet aan de voorgeschreven maat voldoet geldt de bestaande afstand;
 - het bebouwingspercentage van de gronden mag ten hoogste 50 bedragen.

Vrijstelling van afstandsmaten

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub g:
 - a. voor het verminderen van de afstand tot 2.00 m tussen bedrijfsgebouwen en de erfscheiding;
 - b. voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen bijgebouwen en de erfscheiding;
 - c. voor het verminderen van de afstand tot 0.00 m tussen gebouwen en de sloot; vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het Hoogheemraadschap Delfland ter zake vooraf een schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden beplantingen hoger dan 2.00 m aan te brengen.
6. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de exploitatie van de bedrijven als bedoeld in artikel 7 wordt veroorzaakt

Afwijkingsbepaling

7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is op bedoelde gronden in plaats van een paardenfokkerij met bedrijfswoning ook een glastuinbouwbedrijf of een vollegronds tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning toegestaan.
Het bepaalde in artikel 6 (agrarische doeleinden I) is op het glastuinbouwbedrijf of vollegronds tuinbouwbedrijf en artikel 7 (agrarische doeleinden II) op de bedrijfswoning van toepassing.

ARTIKEL 10. WOONDOELEINDEN (BURGERWONINGEN)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor woondoeleinden (burgerwoningen) aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. woningen met bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. erven en tuinen.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. per aanduiding op de kaart mag één eengezinshuis worden gebouwd;
 - b. de inhoud van een eengezinshuis mag maximaal 500 m³ bedragen; indien de bestaande inhoud groter is dan geldt de bestaande inhoud als maximum maat;
 - c. voor de maximum goothoogte van de eengezinshuizen geldt een maat van 6.00 m;
 - d. voor de maximum bouwhoogte van de eengezinshuizen geldt een maat van 10.00 m;
 - e. de afstand van het eengezinshuis tot de zijdelingse erfscheiding dient minimaal 3.00 m te bedragen;
 - f. voor de afstand tussen een eengezinshuis en kassen als bedoeld in artikel 7 (agrarische doeleinden I) gelden de volgende afstandsmaten:

voor aaneengesloten woonbebouwing

nieuwe kas	→	bestaande woning	50.00 m;
nieuwe woning	→	bestaande kas	50.00 m;
uitbreiding kas	→	bestaande woning	25.00 m;
uitbreiding woning	→	bestaande kas	25.00 m;

voor niet aaneengesloten woonbebouwing

nieuwe kas	→	bestaande woning	25.00 m;
nieuwe woning	→	bestaande kas	25.00 m;
uitbreiding kas	→	bestaande woning	10.00 m;
uitbreiding woning	→	bestaande kas	10.00 m;

in het geval dat sprake is van vervangende nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, kas en/of woning mag de onderlinge afstand, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, niet worden verkleind wanneer deze afstand reeds kleiner is dan de in dit artikel voorgeschreven afstandsmaat;

- g. tussen de eengezinshuizen en hart weg gelden de volgende minimum afstandsmaten:

Groenepad	10
Lange Wateringkade oost	30
Lange Wateringkade west	10
Bovendijk	20
Middenweg zuid	20
Middenweg noord	20
Hooghe Beer	12.5
Hollewatering	10
Mariëndijk	15
Poeldijkseweg	20

Noordweg	15
Kwaklaan	10
overige wegen	8

- h. overeenkomstig het bepaalde in lid 2 mogen bij de eengezinshuizen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - bij elk eengezinshuis bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3.00 m mag bedragen;
- i. tussen bijgebouwen en de erfscheiding moet de afstand ten minste 2.00 m bedragen;
- j. de hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn 1.00 m en overige erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2.00 m bedragen.

Vrijstelling van oppervlaktemaat

- 4. a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub h tot een totale oppervlakte van maximaal 75 m², tenzij daardoor de in het bestemmingsplan genoemde waarden worden aangetast.
- b. Indien reeds meer dan 75 m² erfbebouwing aanwezig is en de oppervlakte van het meerdere met minimaal de helft wordt teruggebracht, mag, na vrijstelling van burgemeester en wethouders, de totale oppervlakte erfbebouwing maximaal 100 m² bedragen, tenzij daardoor cultuurhistorische waarden worden geschaad.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

- 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden beplantingen hoger dan 2.00 m aan te brengen.
- 6. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de exploitatie van de bedrijven als bedoeld in artikel 7 wordt veroorzaakt.

ARTIKEL 11. RECREATIE I

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de kaart voor recreatie I aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 genoemde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- per volkstuin ten hoogste één schuur en één hobbykas en ten minste 0,3 parkeerplaats;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - verhardingen, alsmede fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- het totale grondoppervlak mag ten hoogste bedragen van:
 - een schuur 8 m²;
 - een hobbykas 30 m²;
 - de goothoogte van de schuren en hobbykasten mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
 - de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - erfafscheidingen 2.00 m;
 - andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4.00 m;
 - tussen de zijgevels van de gebouwen geldt, indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd, een afstand van 3.00 m;
 - tussen een gebouw en de erfscheiding geldt, indien niet in de erfscheiding bouwgrens wordt gebouwd, een afstand van 1.50 m;
 - voor de afstand tussen een bestaand gebouw en de erfscheiding, die niet aan de voorgeschreven maat voldoet geldt de bestaande afstand.

ARTIKEL 12. RECREATIE II

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor recreatie II aangewezen gronden zijn bestemd voor sportterreinen alsmede een langzaam verkeersroute in het kader van de aanleg van de "groene aders".

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- speelvelden ten dienste van de voetbalsport, korfbalspel, hockey en andere veldsporten;
 - atletiekbaan;
 - gebouwen ten dienste van de sportvoorzieningen;
 - andere bouwwerken;
 - parkeervoorzieningen;
 - toegangs- en ontsluitingswegen en paden;

- g. groenvoorzieningen;
- h. water.

Bouwvoorschriften

- 3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen, zoals een kleed- en clubgebouw met bijbehorende dienstgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen niet meer dan 10% van de oppervlakte van de gronden mag bedragen;
 - 2. van de gebouwen de goothoogte maximaal 4.00 m.
 - b. andere bouwwerken, zoals doelen en andere sportattributen, mogen gebouwd worden tot een maximum hoogte van 5.00 m; de hoogte van erfscheidingen mag maximaal 2.00 m bedragen.

Vrijstelling van bebouwingspercentage

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub a,1 voor het bebouwen van de gronden met een hoger percentage dan is toegestaan met dien verstande, dat het bebouwingspercentage ten hoogste 30 mag bedragen.

Vrijstelling van hoogtematen

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 sub b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere hoogte dan is toegestaan met dien verstande, dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 8.00 m mag bedragen.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

- 6. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m;
 - b. aanleggen van verhardingen;
 - c. dempen van watergangen;
 - d. leggen van dammen en duikers.
- 7. De in lid 6 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de exploitatie van de bedrijven als bedoeld in artikel 7 en verstoring van de waterhuishouding worden veroorzaakt.

Nadere eisen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de sport- en speelvelden en parkeervoorzieningen alsmede van de bebouwing, zulks in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 13. GROENVOORZIENINGEN

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen alsmede een langzaam verkeersroute in het kader van de aanleg van de "groene aders".

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. beplantingen en waterpartijen;
 - b. voetpaden;
 - c. fietspaden;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4.00 m bedragen.

ARTIKEL 14. VERKEERSDOELEINDEN

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden; deze gronden zijn ter plaatse van de aanduiding op de profielenkaart (kaart B) medebestemd voor gronden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn deze gronden mede bestemd voor bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbindingen en is het bepaalde in artikel 19 (bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding) van toepassing.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. wegen, fietspaden, voetpaden en parkeerplaatsen;

- b. langzaam verkeersroute en weg voor bestemmingsverkeer ter plaatse van de aanduiding op de kaart;
- c. beplantingen en waterpartijen;
- d. viaducten, duikers, rioleringen, bruggen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- 3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen.

Vrijstelling van hoogtemaat

- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatverlichting en verkeersgeleiders met een bouwhoogte van ten hoogste 10.00 m.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

- 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de op de profielenkaart (kaart B) met "landschappelijke en cultuurhistorische waarden" aangeduide gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m (VL);
 - b. dempen van watergangen (VL);
 - c. leggen van dammen en duikers (VL);
 - d. (ver-)leggen van bovengrondse leidingen (VL).
- 6. De in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. De vergunning wordt slechts verleend nadat de waterbeheerder gehoord is.

ARTIKEL 15. WATER

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor water, de waterhuishouding, alsmede voor landschappelijke waarde; deze gronden zijn voor wat betreft de Lange Wiering en de Holle Wiering bovendien medebestemd voor gronden met natuurwaarde.

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn deze gronden mede bestemd voor bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbindingen en is het bepaalde in artikel 19 (bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding) van toepassing.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. waterpartijen voor de waterhuishouding, het verkeer te water en de recreatie;
 - b. oeverstroken;
 - c. bruggen, keermuren en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de in dit lid genoemde voorzieningen, met uitzondering van aanlegplaatsen voor boten.

Bouwvoorschriften

3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 4.00 m bedragen.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m (WAI);
 - b. graven of vergraven van watergangen (Wa + WAI);
 - c. dempen van watergangen (Wa + WAI);
 - d. leggen van dammen en duikers (Wa + WAI);
 - e. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen (WAI);
 - f. (ver-)leggen van bovengrondse leidingen (WAI);
 - g. ophogen of afgraven van gronden (WAI).
5. De in lid 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de exploitatie van de bedrijven als bedoeld in artikel 7 en verstoring van de waterhuishouding worden veroorzaakt, respectievelijk de natuurwaarde en de landschappelijke waarde van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. De vergunning wordt slechts verleend nadat de waterbeheerder gehoord is.

ARTIKEL 16. WATERSTAATSDOELEINDEN I

Doeleindenomschrijving

1. a. De op de kaart voor waterstaatsdoeleinden I aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering.
b. Secundair zijn deze gronden bestemd voor natuurontwikkeling (groene ader).

Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn deze gronden mede bestemd voor bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbindingen en is het bepaalde in artikel 19 (bovengrondse respectievelijk ondergrondse hoogspanningsverbinding) van toepassing.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar.

Bouwvoorschriften

3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.00 m bedragen.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 3 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m;
 - b. aanleggen van verhardingen;
 - c. graven of vergraven van watergangen;
 - d. dempen van watergangen;
 - e. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen;
 - f. (ver-)leggen van bovengrondse leidingen;
 - g. ophogen of afgraven van gronden.
5. De in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de bedrijfsexploitatie wordt veroorzaakt, respectievelijk de natuurwaarde van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
De vergunning wordt slechts verleend nadat de beheerder van de waterkering gehoord is.

ARTIKEL 17. WATERSTAATSDOELEINDEN II

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor waterstaatsdoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor vloeiveide/waterberging.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toelaatbaar.

Bouwvoorschriften

3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.00 m bedragen.

ARTIKEL 18. WATERSTAATSDOELEINDEN III

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor waterstaatsdoeleinden III aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering (boezemkaden, polderkaden), met dien verstande dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan deze bestemming.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de waterkering uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar.

Bouwvoorschriften

3. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2.00 m bedragen.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 3 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m;
 - b. aanleggen van verhardingen;
 - c. graven of vergraven van watergangen;
 - d. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen;
 - e. ophogen of afgraven van gronden.
5. De in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schaduwwerking ten nadele van de

bedrijfsexploitatie wordt veroorzaakt.

De vergunning wordt slechts verleend nadat de beheerder van de waterkering gehoord is.

ARTIKEL 19. BOVENGRONDSE RESPECTIEVELIJK ONDERGRONDSE HOOGSPANNINGSVERBINDING

Doeleindenomschrijving

1. a. De op de kaart voor bovengrondse hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn met inbegrip van een strook van 37.00 m aan weerszijden van de lengteas van de verbinding mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding (380/150 kV).
- b. De op de kaart voor hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn met inbegrip van een strook van 4.00 m aan weerszijde van het hart van de leiding mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding (150 kV).

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 genoemde gronden zijn in verband met de bestemming hoogspanningsleiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar, zoals hoogspanningsmasten.

Bouwvoorschriften

3. a. De bouwhoogte van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 60.00 m bedragen.
- b. Bebouwing als bedoeld in artikel 7 (agrarische doeleinden I), artikel 9 (agrarische doeleinden III), artikel 14 (verkeersdoeleinden), artikel 15 (water) en artikel 16 (waterstaatsdoeleinden I) is op deze gronden alleen toegestaan indien de belangen van het energiebedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanbrengen van beplantingen hoger dan 2.00 m;
 - b. graven of vergraven van watergangen;
 - c. dempen van watergangen;
 - d. ophogen of afgraven van gronden;
 - e. wegen, paden, banen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;

- f. bomen of andere diepwortelende en hoogopgaande beplantingen aan te brengen;
 - g. aanbrengen van funderingen, respectievelijk voorwerpen in de grond te drijven;
 - h. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen;
 - i. (ver-)leggen van bovengrondse leidingen;
 - j. de ondergrondse leiding die bij het van kracht worden van het plan in de betrokken strook aanwezig is te verzwaren of te verleggen;
 - k. uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.
5. Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet binnen het kader van het normale gebruik en onderhoud van gronden, voor zover de belangen in verband met de leiding hierdoor niet worden geschaad.
6. Indien en voor zover de aanvraag voor een aanlegvergunning op de werken en werkzaamheden genoemd in lid 4 betrekking heeft, wordt de vergunning slechts verleend nadat de leidingbeheerder gehoord is.

ARTIKEL 20. AARDGASLEIDING

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor aardgasleiding aangewezen gronden zijn met inbegrip van een strook van 4.00 m aan weerszijden van het hart van de leiding mede bestemd voor aardgastransportleidingen².

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 genoemde gronden zijn in verband met de bestemming aardgasleiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar.

Bouwvoorschriften

3. Bebouwing als bedoeld in artikelen 7 (agrarische doeleinden I), 8 (agrarische doeleinden II), 10 (woondoeleinden, burgerwoningen), 11 (recreatie I), 14 (verkeersdoeleinden), 15 (water) is op deze gronden alleen toegestaan indien de belangen van het energiebedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben gewonnen bij de leidingbeheerder.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende beschrijving)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. graven of vergraven van watergangen;
 - b. dempen van watergangen;
 - c. ophogen of afgraven van gronden;
 - d. wegen, paden, banen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
 - e. bomen of andere diepwortelende beplantingen aan te brengen;
 - f. aanbrengen van funderingen, respectievelijk voorwerpen in de grond te drijven;
 - g. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen;
 - h. (ver-)leggen van bovengrondse leidingen;
 - i. de ondergrondse leiding die bij het van kracht worden van het plan in de betrokken strook aanwezig is te verzwaren of te verleggen;
 - j. uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.
5. Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet binnen het kader van het normale gebruik en onderhoud van gronden, voor zover de belangen in verband met de leiding hierdoor niet worden geschaad .
6. Indien en voor zover de aanvraag voor een aanlegvergunning op de werken en werkzaamheden genoemd in lid 4 betrekking heeft, wordt de vergunning slechts verleend nadat de leidingbeheerder gehoord is.

ARTIKEL 21. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN I

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden I aangewezen gronden zijn bestemd voor een gasstation.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - erfafscheidingen 2.50 m;
 - andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4.00 m;
 - c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40 bedragen.

ARTIKEL 22. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN II

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor een opslagterrein voor de provincie (P); deze gronden zijn medebestemd voor archeologische waarde.

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. verhardingen.

Bouwvoorschriften

3. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - erfafscheidingen 2.50 m;
 - andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4.00 m;
 - c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40 bedragen.

Aanlegvoorschriften (zie eveneens tabel 4 in de toelichting met bijbehorende toelichting)

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid 1 bedoelde gronden de hieronder te noemen werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - b. aanleggen van verhardingen;
 - c. graven of vergraven van watergangen;
 - d. diepspitten;
 - e. aanbrengen van funderingen, respectievelijk het in de grond drijven van voorwerpen;

- f. (ver-)leggen van ondergrondse leidingen;
 - g. ophogen of afgraven van gronden;
 - h. verlagen van de grondwaterstand en/of draineren.
5. De in lid 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn ten aanzien van de in dat lid bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden de archeologische waarde van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Indien en voor zover de aanvraag voor een aanlegvergunning op de werken en werkzaamheden genoemd in lid 4 onder h betrekking heeft, wordt de vergunning slechts verleend nadat een deskundige op het gebied van archeologie gehoord is.

ARTIKEL 23. BEDRIJVEN

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor
- een keukencentrum (A), alsmede voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage achter de voorschriften), alsmede voor bedrijven welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedoelde bedrijven,
 - een oppotbedrijf (B), alsmede voor agrarische hulp- of nevenbedrijven,
 - een transportbedrijf (C).

Voorzieningen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- a. bedrijfsgebouwen, één bedrijfswoning ten behoeve van het keukencentrum (A) en één bedrijfswoning ten behoeve van het oppotbedrijf (B);
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. opslagterreinen, werkterreinen, parkeerplaatsen en andere verhardingen.

Wet geluidhinder inrichtingen

3. Binnen deze bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50) niet toegestaan.

Bouwvoorschriften

4. De in lid 2 bedoelde bouwwerken mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte mag ten hoogste bedragen van:
 - gebouwen 9.00 m;
 - erfafscheidingen vóór de voorgevellijn 1.00 m;
 - overige erfafscheidingen 2.00 m;
 - andere bouwwerken geen gebouwen zijnde 8.00 m;
 - b. de afstand van de gebouwen tot de erfscheiding dient ten minste 3.00 m te bedragen;
 - c. tussen een bestaand gebouwd, dat niet aan de voorgeschreven maat voldoet en de erfscheiding geldt de bestaande afstand;
 - d. voor de reeds aanwezige bedrijfswoningen bij het keukencentrum en het oppotbedrijf geldt de bestaande inhoud, indien de inhoud kleiner is dan 500 m³ mag de inhoud worden vergroot tot genoemde maat.

Wijzigingsbevoegdheid

5. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in de bijlage bij dit plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien vernieuwde inzichten en/of technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.
- b. Het bepaalde in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in verband met de bereikbaarheid van de gebouwen bij calamiteiten nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van de gebouwen.

Afwijkingsbepaling

7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is op bedoelde gronden in plaats van bedrijven ook een glastuinbouwbedrijf of een vollegronds tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning toegestaan. Het bepaalde in artikel 7 (agrarische doeleinden I) is op het glastuinbouwbedrijf of vollegronds tuinbouwbedrijf en artikel 8 (agrarische doeleinden II) op de bedrijfswoning van toepassing.

PAR. III. GEBRUIKSBEPALINGEN

ARTIKEL 24. GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - c. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
 - d. voor manege;
 - e. voor intensieve veehouderij;
 - f. voor detailhandel;
 - g. voor agrarische hulp- of nevenbedrijven.
3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen:
 - a. voor manege;
 - b. voor intensieve veehouderij;
 - c. voor detailhandel;
 - d. voor agrarische hulp- of nevenbedrijven.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met het normale onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
 - d. het verwerken, verhandelen en opslaan van door agrarische bedrijven afgeleverde producten;
 - e. de stalling van ten hoogste één toercaravan op de bij een woning behorende grond.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de tijdelijke bewoning van een agrarische bedrijfswoning voor de zogenaamde rustende tuinder, die zijn bedrijf heeft overgedragen aan een ander.

PAR. III. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 25. OVERGANGSBEPALINGEN

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijzigingen van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.
3. Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van een vergroting van horizontale of verticale afmetingen die niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte respectievelijk de hoogte.

ARTIKEL 26. STRAFBEPALING

Overtreding van bepaalde in:

- artikel 7 leden 7 en 9;
- artikel 8 lid 5;
- artikel 9 lid 5;
- artikel 10 lid 4;
- artikel 12 lid 5;
- artikel 14 lid 5;
- artikel 15 lid 4;
- artikel 16 lid 4;
- artikel 18 lid 4;
- artikel 19 lid 4;
- artikel 20 lid 4;
- artikel 22 lid 4;
- artikel 24 lid 1, is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 27. SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Buitengebied Wateringen".

Behoort bij besluit van de raad
der gemeente Wateringen

d.d. 31 augustus 1999/95

Mij bekend
De gemeentesecretaris



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 18 Apr. 2000
nr. DRGG/ARB/172747

BIJLAGE

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

ALGEMENE TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijven ingedeeld volgens de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het CBS.

Per bedrijfscategorie zijn 9 soorten milieubelasting in beschouwing genomen:

- geurhinder;
- stofhinder;
- geluidhinder (tevens is aangegeven wanneer sprake is van een categorie A-inrichting (IVB-Wet milieubeheer);
- gevaar (calamiteuze voorvallen);
- luchtverontreiniging (continue emissie van schadelijke gassen en aerosolen);
- verontreiniging van oppervlaktewater;
- verontreiniging van bodem en grondwater;
- verkeersaantrekkende werking;
- visuele hinder (de bouwmassa die in het kader van bestemmingsplannen een aandachtspunt vormt).

1 Afstanden

De soorten milieubelasting geur-, stof- en geluidhinder en gevaar zijn kwalitatief beoordeeld, hetgeen tot uitdrukking komt in een afstand die tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning, de bijbehorende bedrijfswoning niet meegerekend, aangehouden moet worden. De volgende afstandsklassen worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000 en 1500 m. In sommige gevallen is niet het bedrijfstype, maar de gebruikte installatie of gevaarlijke stof bepalend. Deze zijn afzonderlijk in de lijst opgenomen onder "SBI-code": 000.

Indien een bedrijf onder meerdere SBI-codes kan worden gebracht, moet voor elk milieuaspect de grootste afstand worden genomen. Dit is eveneens het geval indien er cumulatie optreedt met de gebruikte installatie of gevaarlijke stof.

2 Indices

Bij de soorten milieubelasting luchtverontreiniging, verontreiniging van oppervlaktewater, verontreiniging van bodem en grondwater, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder kan afstand wel een rol spelen, maar meestal geen bepalende. De informatie over deze soorten milieubelasting is daarom kwalitatief uitgedrukt in een index. Deze index heeft betrekking op de mate van 'uitstraling' of emissie van de milieuvervuiling, ook wel de bronsterkte genoemd.

De volgende kwalitatieve omschrijvingen van de bronsterkte zijn gehanteerd:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | : | potentieel geen of geringe 'emissie' van deze soort; |
| 2 | : | potentieel aanzienlijke 'emissie' van deze soort; |
| 3 | : | potentieel zeer ernstige 'emissie' van deze soort. |

Omdat de werkelijk te verwachten milieubelasting in het geval van de indices minder nauwkeurig kan worden vastgesteld dan bij de afstandsbeschrijving, heeft de index slechts een verwijzende functie en verschaft de index alleen globale informatie over de vraag of er meer of minder kans is op (hinder van) bodemverontreiniging, waterverontreiniging, etc.

3 A-inrichtingen

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een kolom opgenomen, waarin met de code 'A' is aangegeven wanneer een bedrijfstype in de meeste gevallen een A-inrichting is. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de definities van A-inrichtingen, zoals deze zijn opgenomen in het 'Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer' (IVB) dat in 1993 van kracht is geworden. Om redenen van praktische hanteerbaarheid is in een aantal gevallen afgevoerd van de definities in het IVB.

4 Rustige woonwijk

In beginsel kan milieuzonering worden gehanteerd ten behoeve van de bescherming van alle denkbare gevoelige gebieden. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is uitgewerkt voor de bescherming van een 'rustige woonwijk'. Hieronder wordt verstaan een woonwijk, waar weinig verkeer is en waar praktisch geen bedrijven zijn gevestigd.

5 Diversiteit

Bij milieuzonering wordt gewerkt met typen bedrijven. Met betrekking tot de typen bedrijven is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk uitgegaan van moderne bedrijven van gemiddelde capaciteit met een nette en accurate bedrijfsvoering en alle in de bedrijfstak gebruikelijke voorzieningen en milieumaatregelen. Indien echter een concreet bedrijf in zijn omgeving wordt beschouwd, kan het voorkomen dat de geconstateerde milieubelasting afwijkt van wat voor het type als indicatie is opgenomen. Dit verschil wordt aangeduid met het begrip 'diversiteit'. Ondanks de extra verfijningen in de SBI-indeling kan het voorkomen dat binnen bepaalde bedrijfstypen sprake is van een uitzonderlijk grote diversiteit. Voor die gevallen is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten de aan het bedrijfstype inherente diversiteit aangegeven met de code 'I'.

6 Continuïteit

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen of het uitgangspunt is geweest het continu werken van een bedrijf of niet ('C' of '-'). Mocht bij een concreet bedrijf de activiteit continu zijn terwijl dit niet is aangegeven, dan moet de afstand voor geluid met minimaal één stap worden verhoogd. Andersom moet deze minimaal één stap worden verlaagd.

7 Speciale opslagen gevaarlijke stoffen en installaties

Het kan voorkomen dat binnen een bedrijf opslagen of installaties worden gebruikt, die voor dat bedrijfstype niet gebruikelijk zijn en waarmee in de Staat van Bedrijfsactiviteiten derhalve geen rekening is gehouden. Voor

die situaties is in het eerste gedeelte van de Staat een overzicht opgenomen met veel voorkomende opslagen en installaties met relevante afstanden en indices.

8 Grootte van een bedrijf

Indien de grootte van een bedrijf sterk afwijkt van het gemiddelde van een bedrijfstype, kan dit aanleiding zijn de score van één of meer aspecten één of twee schalen te verhogen of te verlagen.

9 Milieu-categorie

De kolom 'categorie' bevat een 'samenvatting' van de informatie uit de voorgaande kolommen. Ieder bedrijfstype is conform haar grootst vermelde afstand (voorlaatste kolom) ingedeeld in een klasse, volgens de indeling:

klasse 1 - grootste afstanden 0 en 10 m

klasse 2 - grootste afstand 30 m

klasse 3 - grootste afstanden 50 en 100 m

klasse 4 - grootste afstanden 200 en 300 m

klasse 5 - grootste afstanden 500, 700 en 1000 m

klasse 6 - grootste afstand 1500 m

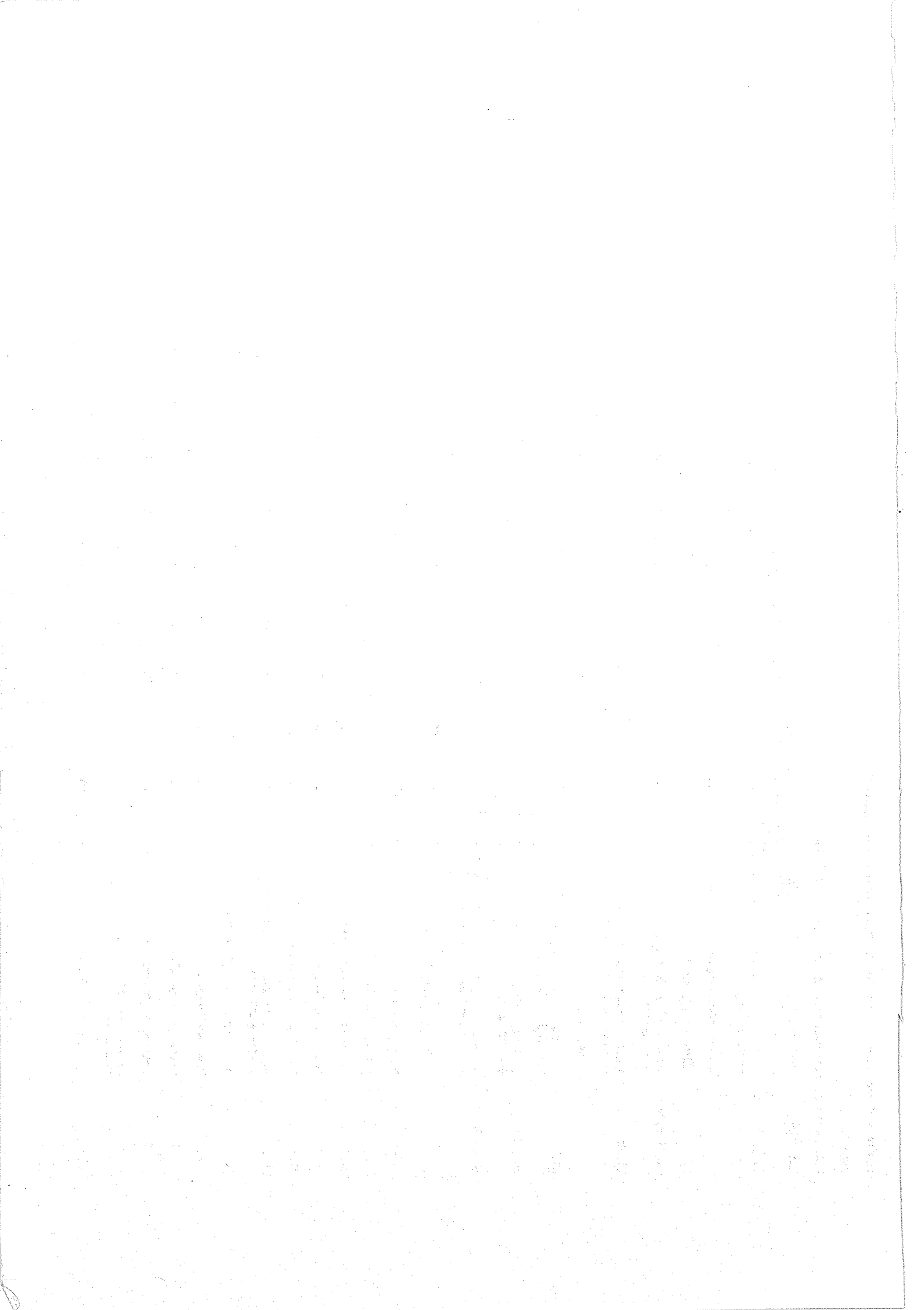
10 Gebruikte afkortingen

SBI	:	Standaard Bedrijfsindeling
lucht	:	luchtverontreiniging
water:	:	waterverontreiniging
bodem	:	bodemverontreiniging
verkeer	:	verkeersaantrekkende werking
visueel	:	visuele hinder
> =	:	groter dan of gelijk aan
<	:	kleiner dan
-	:	tot
i.e.	:	inwonersequivalenten
kl.	:	klasse
n.e.g.:	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslag capaciteit
p.c.	:	productie-capaciteit
p.o.	:	productie-oppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
Wm	:	Wet Milieubeheer
Wlv	:	Wet inzake luchtverontreiniging

Een streepje in plaats van een waarde in de lijst heeft de betekenis van 'niet van toepassing' of 'hier niet relevant'.

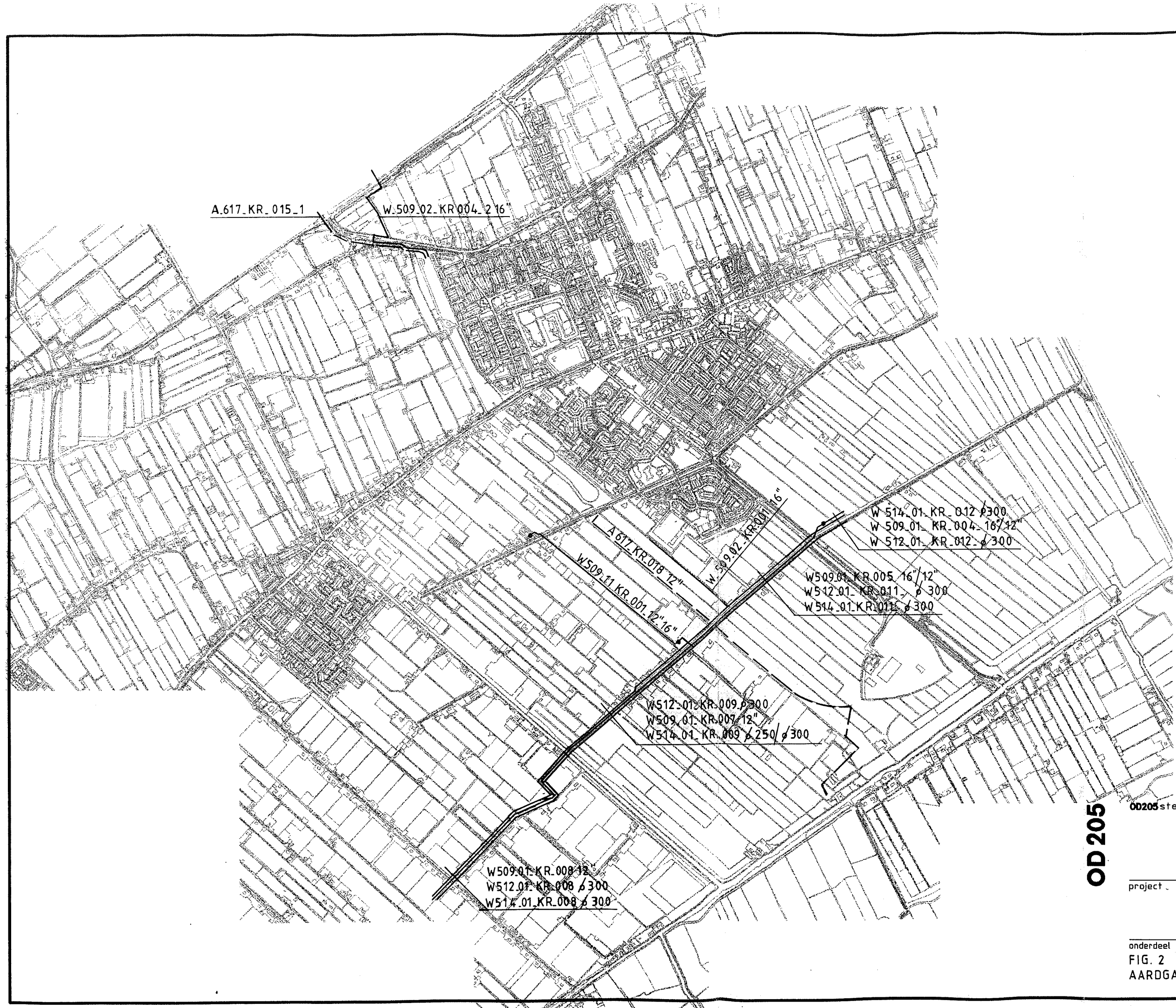
INHOUDSOPGAVE

code:	pagina:
- installaties	1
01 land- en tuinbouw	1
20/21 voedings- en genotmiddelenindustrie	1
23 kledingindustrie	1
25 hout- en meubelindustrie	1
26 papier- en papierwarenindustrie	1
27 grafische industrie en uitgeverijen	2
29 chemische industrie	2
32 bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie	2
36 electrotechnische industrie	2
38 instrumenten- en optische industrie	2
39 overige industrie	2
40 openbare nutsbedrijven	2
52 bouwinstallatiebedrijven	3
61/62 groothandel	3
63/64 tussenpersonen in de groothandel	3
68 reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	3
98 overige dienstverlenende bedrijven	3



SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	<.....AFSTAND (in m) VOOR:.....> GEUR STOF GELUID GEVAAR	<.....INDEX VOOR:.....> LUCHT WATER BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
-----INSTALLATIES-----										
01	keukeninrichtingen	C	-	30	0	10	10	1	1	2
	LAND- EN TUINBOUW									
01.21 / .27	Tuinbouwbedrijven met open grondteelt	C	-	10	10	10	10	1	2	1
01.29	Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt (kassen):									
	- zonder kasverwarming	C	-	10	10	10	10	1	2	1
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	-	-	10	10	10	10	1	1	1
20 / 21	VOEDINGS- EN GENOTMIDDE- LEN INDUSTRIE									
20.81.1	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week:									
	- alleen voor eigen winkelbedrijf	C	-	30	10	30	10	1	1	2
20.83	Banketbakkerijen	-	-	10	0	10	0	1	1	1
23	KLEDING INDUSTRIE									
23.1	Confectiekledingindustrie	-	-	10	10	30	30	1	1	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	-	-	10	10	30	30	1	1	2
23.3	Maatkledingbedrijven	-	-	10	10	10	10	1	1	1
23.5	Hoeden-, petten- en mode- artikelenfabrieken	-	-	10	10	10	10	1	1	1
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE									
25.63	Mandenmakerijen	-	-	10	0	10	30	1	1	2
25.72	Grafikistenfabrieken	-	-	30	10	30	30	1	1	2
25.75	Woningstofleveringen	-	-	10	10	10	10	1	1	1
26	PAPIER- EN PAPIERWAREN INDUSTRIE									
26.2	Papierwarenindustrie	-	-	10	10	30	10	1	1	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	<....AFSTAND (in m) VOOR:.....>	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	<.....>	LUCHT	WATER	BODEM	INDEX VOOR:	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
27	GRAFISCHE INDUSTRIE EN UITGEVERIJEN	-	-	30	10	10	10	30	1	2	1	1	1	1	1	30	2	
27.15	Chemigrafische bedrijven	-	-	30	10	10	10	30	1	1	1	1	1	1	1	10	1	
27.16	Loonzetterijen	-	-	0	0	10	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	-	-	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	
27.3	Binden	-	-	30	10	30	30	30	1	1	1	1	2	1	1	30	2	
29	CHEMISCHE INDUSTRIE																	
29.62	Verbandmidd. fabrieken	-	-	10	10	30	30	30	1	1	1	1	2	1	1	30	2	
32	BOUWMATERIALEN-, AARDE- WERK- EN GLASINDUSTRIE																	
32.83	Glas-in-loodzetterijen	-	-	10	0	30	10	10	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
36	ELECTROTECHNISCHE INDUS- TRIE																	
36.99	Elektrische installatie- bedrijven	-	-	10	10	30	30	30	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
38	INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE																	
38.	Instrumenten- en optische industrie	-	-	30	10	30	30	30	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
39	OVERIGE INDUSTRIE																	
39.3	Foto- en filmlaboratoria	C	-	30	0	10	30	30	1	3	1	1	2	2	2	30	2	
40	OPENBARE NUTSBEDRIJVEN																	
40.12	Elektriciteitsdistribu- tiebedrijven, met transformatorvermogen:	C	-	0	0	30	10	10	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
40.2	Gasdistributiebedrijven:																	
	- gasdrukregel- en meet- ruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	C	-	0	0	30	10	10	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
40.32	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	C	-	0	0	30	10	10	1	1	1	1	1	1	1	30	2	
	- < 1 MW																	



OD 205

00205 stedenbouw, onderzoek en landschap

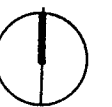


project	werknnummer
	tek.nummer
onderdeel	schaal
FIG. 2	datum
AARDGASTRANSPORTLEIDINGEN	



Fig. 1

--- GEMEENTEGRENS
 ▨ PLANGEBIED



OD 205

OD 205 stedenbouw, onderzoek en landbouwk.