



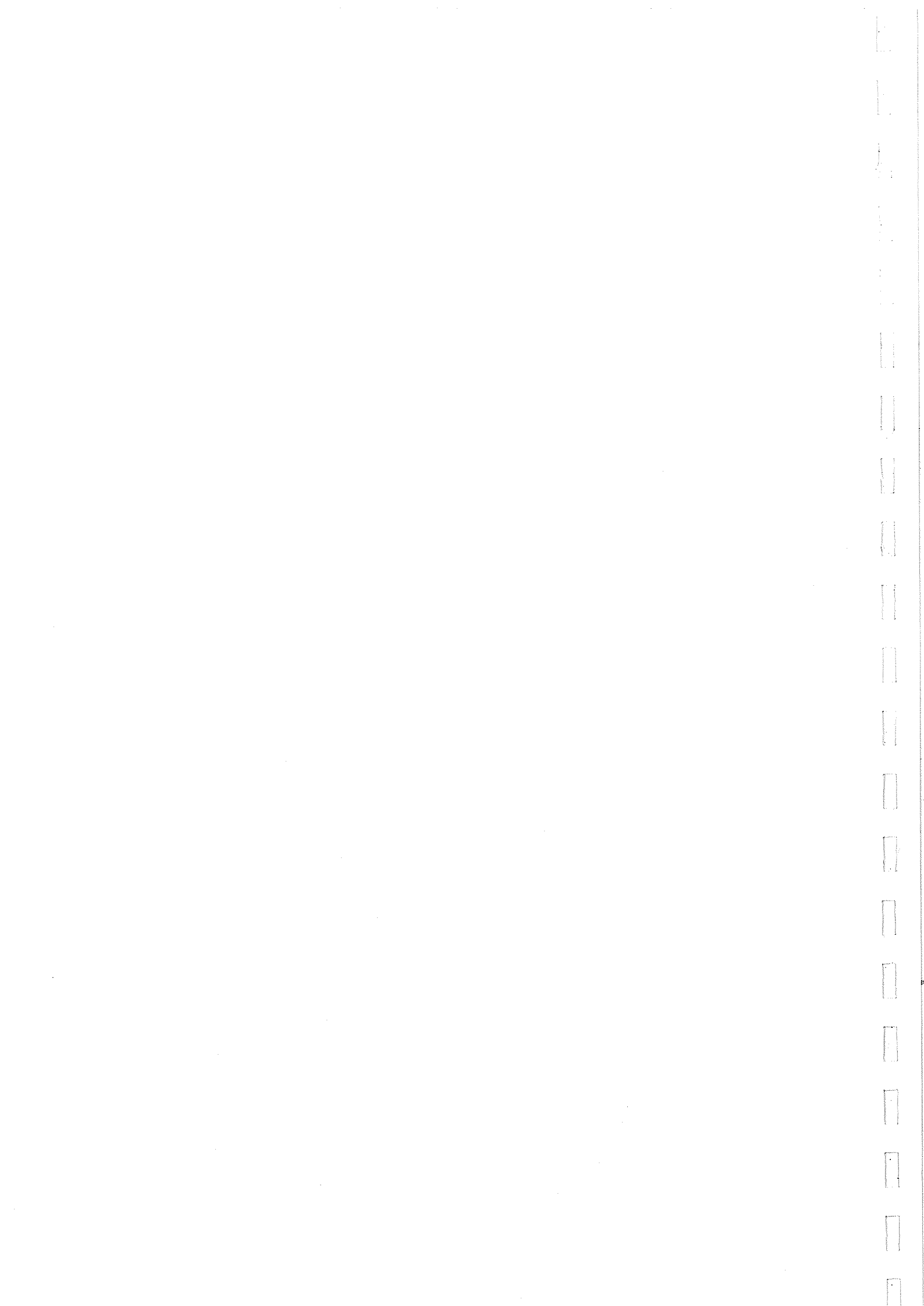
Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

Raadsbesluit Gemeenteraad Westland 26 mei 2009 +
aangenomen amendementen



WESTLAND, 26 MEI 2009



RAADSBSLUIT
VERZAMELING 2009
NR. 099

29 MEI 2009
09-23289
AAN DE GEMEENTERAAD
RBMRJZ

RAAD
26 MEI 2009
GEMEENTE WESTLAND

AGENDAPUNT 10
INGEKOMEN GRIFFIE
17 APR. 2009

gescan

Onderwerp

Bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplan buitengebied Westland en de daarbij behorende Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland

Samenvatting

Geadviseerd wordt de tegen het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplan buitengebied Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de "Reactie op zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan" en het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplan buitengebied Westland" en de daarbij behorende "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" vast te stellen, inclusief de bij het raadsbesluit gevoegde Staat van wijzigingen.

Voorstel om te besluiten

- De "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
- De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde "Reactie op zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan";
- Het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
- De bevoegdheid tot het vaststellen van exploitatieplannen behorende bij wijzigingsplannen die op grond van het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" door het college van burgemeester en wethouders kunnen worden vastgesteld, aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren.

Toelichting

1. INLEIDING

Momenteel gelden binnen Westland verschillende bestemmingsplannen voor het (duurzame) glastuinbouwgebied. Dit geeft ongelijke situaties, zodat een harmonisatie van de voorschriften noodzakelijk is. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied wordt een parapluherziening van de bestaande bestemmingsplannen ingevoerd.

Van de bestemmingsplannen buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden de volgende artikelen gewijzigd:

- de voorschriften die betrekking hebben op de glastuinbouw;
- de voorschriften die betrekking hebben op woondoeleinden;
- algemene voorschriften als definities, algemene ontheffingen en gebruiks- en overgangsrechtelijke bepalingen.

Van de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied, delen I en II worden de voorschriften wat betreft woondoeleinden gewijzigd.



Voor de glastuinbouw zijn bestaande voorschriften geharmoniseerd, waarbij voor de stedenbouwkundige invulling wordt geleund op de van de herziening onderdeel uitmakende Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland. Daarnaast zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het vooral gaat om reeds uitgekristalliseerde thema's.

Op 22 juli 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland. In de Cie. Ruimte van 4 november 2008 is het voorontwerp inhoudelijk behandeld. Na het doorlopen van het artikel 3.1.1 overleg is het plan opgewerkt tot ontwerp-bestemmingsplan. Na akkoord op het ontwerp-bestemmingsplan in de collegevergadering van 2 december 2008, heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen van maandag 8 december 2008 tot en met maandag 19 januari 2009. Er zijn 38 zienswijzen ingediend, waarvan de indieners op 17 februari 2009 in staat zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven ten overstaan van de Cie. Ruimte.

2. VERVOLG

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. In afwijking hiervan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend gemaakt, indien de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijze van de Provincie of de VROM inspectie. In zodanig geval, zoals bij dit bestemmingsplan, zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling het raadsbesluit aan de Provincie of de VROM inspectie.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in de staatscourant en 't Hele Westland.

Er bestaat ook de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

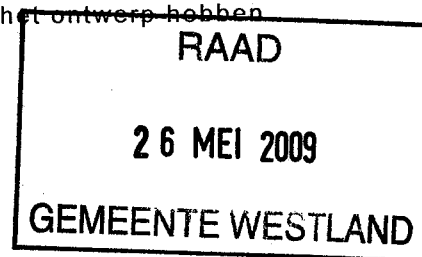
Voorafgaand aan de ter inzage legging wordt aan het bestemmingsplan bekendheid gegeven door publicatie in de Staatscourant en 't Hele Westland. Degenen die op het ontwerp hebben gereageerd krijgen ook een schriftelijke reactie.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

de burgemeester,

M. van Beek

J. van der Tak



ARCHIEF
EXEMPLAAR

Aantal bijlage(n) behorende bij dit raadsvoorstel: , te weten:

- raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" en de daarbij behorende "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland"
- Bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland"
- Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland



- Reactie op zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan
- Staat van wijzigingen;
- Kopie van de zienswijzen;



ARCHIEF
EXEMPLAAR



De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2009, betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Greenport Westland" en de daarbij behorende "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied Greenport Westland";

gelezen het bijgevoegde, geschreven advies van de raadscommissie Ruimte van 12 mei 2009,

overwegende:

dat het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van de visie vanaf 8 december 2008 gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 38 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat de zienswijzen binnen de termijn zijn ingediend dan wel ter post bezorgd;

dat voor de letterlijke weergave van de zienswijzen wordt verwezen naar de betreffende brieven/gespreksverslagen;

dat de zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien in de bijgevoegde "Reactie op zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan";

dat hij de in de "Reactie op zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan" gemaakte overwegingen tot de zijne maakt;

dat onderdelen van de zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan en dat er daarnaast een aantal ambtshalve bijstellingen hebben plaatsgevonden;

dat alle bijstellingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" en de daarbij behorende "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland";

gelet op het bepaalde in artikel artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat hij met het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2008 met betrekking tot de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de daarbij behorende visie instemt;

Besluit:

- a. De "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
- b. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde "Reactie op zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan";



- c. Het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
- d. De bevoegdheid tot het vaststellen van exploitatieplannen behorende bij wijzigingsplannen die op grond van het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" door het college van burgemeester en wethouders kunnen worden vastgesteld, aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 26 mei 2009,

de griffier,

de voorzitter,

N. Broekema

J. van der Tak



ARCHIEF
EXEMPLAAR



ADVIES VAN DE RAADSCOMMISSIES RUIMTE EN EFO D.D. 12 MEI 2009

De raadscommissies Ruimte en EFO, waarbij aanwezig waren: de fracties CDA(2x), GBW (5x), LPF (3x), PW (3x), VVD (2x), CU/SGP (2x), hebben in de openbare vergadering van de commissie Ruimte van 12 mei 2009 het bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied greenport Westland" en de daarbij behorende "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" uitvoerig besproken.

De commissies dragen het college op om in de versie van de stukken die aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd, naast het verrichten van enkele aanpassingen van redactionele aard, een politiek principieel punt aan te passen, te weten: daar waar voorkomend een bedrijfsgerichte benadering wijzigen in: een gebiedsgerichte benadering. Het college zegt dit toe. Verder wordt afgesproken dat het bestemmingsplan en de visie, die daar een onlosmakelijk deel van is, nog eens in toetsende zin inhoudelijk naast elkaar zullen worden gelegd: dit moet één op één kloppen.

De commissies Ruimte en EFO gaan, met inachtneming van deze ter vergadering gemaakte afspraak, unaniem akkoord met behandeling van het voorstel in de raad als bespreekstuk.



A

Amendement op besluitvorming rond het bestemmingsplan Parapluherziening buitengebied Westland

De raad van de gemeente Westland in vergadering bijeen op 26 mei 2009

Overwegende dat,

- Er nu in het Parapluherziening bestemmingsplan buitengebied Westland de eis is opgenomen dat er voor iedere hectare teeltoppervlak er tenminste 500m³ water moet worden opgeslagen.
- Er wel ontheffing mogelijk is van deze eis, maar dat de omschrijving "goed gietwater" veel te vaag is en alleen maar discussies oproept.
- Dat een bestemmingsplan de ruimtelijke kaders vaststelt en bouwmogelijkheden aangeeft en niet ten doel heeft een bouwverplichting op te leggen.
- Het ongewenst is ondernemers verplicht voorzieningen aan te laten leggen die bovendien mogelijk nooit gebruikt worden.

Wijzig het Bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland als volgt:

- Artikel ~~2~~, lid 3b, onder 3c het 3e streepje *op pagina 10*
de hoeveelheid te bergen.....t/m... "goed gietwater" wordt beschikt,
wordt geschrapt
- Artikel ~~2~~, lid 4 sub bb, wordt geschrapt
- Artikel ~~2~~, lid ~~6~~ sub z, wordt geschrapt

[Handwritten mark]

Namens:

LPF-Westland

CDA-Westland

VVD-Westland

Bert Doelman

Kees Duijvesteyn

Carlieke van Stadduinen

[Handwritten signature of Bert Doelman]

[Handwritten signature of Kees Duijvesteyn]

[Handwritten signature of Carlieke van Stadduinen]

M. Elms

adm v d d d



● ● ● Gewoon dichtbij

www.cdawestland.nl

admwald

AMENDEMENT

Amendement, nr.

B

Behorende bij agendapunt 10 van de vergadering van de raad van de gemeente Westland van 26 mei 2009.

De raad van de gemeente Westland, in vergadering bijeen op 26 mei 2009;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2009, betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Greenport Westland' en de daarbij behorende 'Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied Greenport Westland';

Overwegende dat:

- in de gemeente Westland veel belang wordt gehecht aan het creëren van de mogelijkheid tot het geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten in of nabij de zich in het buitengebied bevindende agrarische bedrijfswoning of burgerwoningen waardoor ouderen of zieke familieleden langer op zichzelf kunnen blijven wonen;
- het wenselijk wordt geacht om hiervoor het plaatsen van een (tijdelijke) woonunit nabij de bedrijfswoning of burgerwoning mogelijk te maken en hiervoor in het voorliggende bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid op te nemen.

Besluit:

In artikel 2 onder 6 'Ontheffingsmogelijkheden' met betrekking tot bedrijfswoningen en bijgebouwen een extra onderdeel toe te voegen dat luidt als volgt:

' Voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de bedrijfswoning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:

- er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verstrekt;
- de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter behoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

In artikel 3 onder 4 'Ontheffingsmogelijkheden' een onderdeel g wordt toegevoegd dat luidt als volgt:

' Voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de woning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:

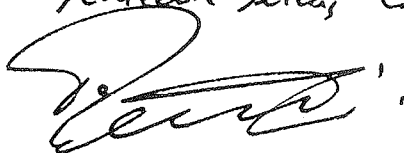
- er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verstrekt;
- de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter behoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

CDA Westland
C.L.J. Duijvestijn

Lpf-Westland
B.A. Doelman

BAD

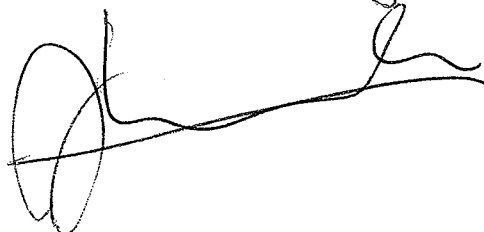
Gemeente Belen, Orkney



VVD - Westland

ChristenUnie - SGP





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl

PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

TOELICHTING

TOELICHTING bij de parapluherziening van de bestaande bestemmingsplannen Buitengebied Westland

1. Inleiding

Momenteel gelden op het grondgebied van Westland verschillende bestemmingsplannen voor het (duurzame) glastuinbouwgebied. Dit geeft ongelijke situaties, zodat een harmonisatie van de voorschriften noodzakelijk is. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied wordt een parapluherziening van de bestaande bestemmingsplannen ingevoerd.

Van de bestemmingsplannen buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden de volgende artikelen gewijzigd:

1. de voorschriften die betrekking hebben op de glastuinbouw;
2. de voorschriften die betrekking hebben op woondoeleinden;
3. algemene voorschriften als definities, algemene ontheffingen en gebruiks- en overgangsrechtelijke bepalingen.

Van de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied, delen I en II worden de voorschriften wat betreft woondoeleinden gewijzigd.

Voor de glastuinbouw zijn bestaande voorschriften geharmoniseerd, waarbij voor de stedenbouwkundige invulling wordt geleund op de van de herziening onderdeel uitmakende Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland. Daarnaast zijn een aantal nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het vooral gaat om reeds uitgekristalliseerde thema's. Hierover verderop meer.

Een overweging om vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan de bestaande plannen te herzien, is dat voor de herziening geen inventarisatie of aanvullende onderzoeken (geluidhinder, luchtkwaliteit, archeologie etc) noodzakelijk zijn. Het enige aspect dat in ieder geval deels geland is in de herziening is de wateropgave. Ook hierover verderop meer.

2. Reikwijdte van de parapluherziening

Het onderhavige paraplubestemmingsplan heeft betrekking op voorschriften van diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente Westland. De bestemmingsplannen die middels dit paraplubestemmingsplan gewijzigd worden zijn in de onderstaande tabel aangegeven. Hierbij zijn eveneens de daarbij behorende data van het raadsbesluit (RB) en het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) vermeld.

Bestemmingsplan	RB	GS
Buitengebied 's-Gravenzande	24-10-1995	11-06-1996
Buitengebied Monster	25-03-1986	16-12-1986
Buitengebied Monster, 1 ^e herziening	28-10-1986	09-06-1987
Buitengebied Monster, 2 ^e herziening	25-04-1995	02-12-1995
Buitengebied Monster, 3 ^e herziening	26-09-2004	19-04-2005
Buitengebied Monster, 4 ^e herziening	25-04-2006	09-08-2006
Buitengebied Naaldwijk	10-02-2000	03-10-2000
Buitengebied Schipluiden Noord	23-03-2000	31-10-2000
Buitengebied Wateringen	31-08-1999	20-04-2000
Landelijk gebied De Lier	20-04-1994	25-10-1994
Landelijk gebied Maasland	21-06-1971	01-11-1972
Landelijk gebied Maasland (UW Kralingenpolder)	28-01-2003	15-04-2003

Oude Campspolder (Maasland)	04-11-1975	14-03-1977
Oude Campspolder (Maasland), 4 ^e herziening	08-09-1989	30-01-1990
Woningen Buitengebied Westland, deel I	26-09-2006	14-05-2007
Woningen Buitengebied Westland, deel II	19-12-2006	14-05-2007

Als bijlage bij deze bestemmingsplannen worden gevoegd de "wegen/watercategorisering Westland" en de Ruimtelijke visie glastuinbouw greenport Westland. De bestemmingsplankaarten blijven ongewijzigd.

3. Bestemming Glastuinbouw

Beschrijving in hoofdlijnen

Er is een uitgebreide beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Deze kan helpen bij de uitleg van andere voorschriften van de herziening.

In de beschrijving is het volgende opgenomen:

- doelstellingen van het beleid ten aanzien van de (duurzame glastuinbouw);
- definitie van wat glastuinbouw is en wat niet;
- de aspecten "volwaardigheid" en "doelmatigheid" zijn scherper gesteld;
- de milieuzonering t.o.v. woningen en woonwijken;
- de belangrijkste aspecten van ruimtelijke kwaliteit;
- bouwstop voor bedrijfswoningen, herbouw regeling voor bestaande woningen;
- het verplaatsen van woningen in het kader van herstructurering (Raamplan);
- het wijzigen van bestemmingen van bedrijfswoningen in het kader van herstructurering (Raamplan);
- privé gebruik van gronden en opstallen (o.a. paardenbeleid);
- beleid t.o.v. niet-glastuinbouw bedrijvigheid.

In de bouwvoorschriften is het volgende opgenomen:

- een inhoudsmaat voor bedrijfswoningen van 1000 m³, waarvan ten hoogste 300 m³ als bijgebouw;
- afstand van een bedrijfswoning tot aan overige bedrijfsbebouwing;
- regeling voor goothoogte, bouwhoogte en afstanden aan te houden tot aan de erfscheiding voor alle bedrijfsmatige bouwwerken;
- oppervlakte voor bedrijfsgebouwen/verwerkingsruimten;
- oppervlakte voor kantoren;
- aan te houden afstanden vanuit milieuzonering;
- verkeerskundige eisen (parkeren, keren op eigen terrein, maximale breedte in/uitrit).

Er kan ontheffing verleend worden voor de volgende ontwikkelingen:

- hogere goot/bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen/kassen (bv. voor dubbel ruimtegebruik);
- idem voor kassen op zich;
- bouwen van kassen in de erfscheiding;
- grotere verwerkingsruimten;
- grotere kantoorruimten;
- centrale kantoorruimten;
- bouwen van een bedrijfswoning op kortere afstand van erfscheiding;
- bouwen van bedrijfsgebouwen, tanks en wkk op kortere afstand van erfscheiding;
- bouwen van kassen dichtbij woningen;
- bouwen van een wkk dichtbij woningen;
- bouwen van hekwerken voor de voorgevelrooilijn;
- voor het aanleggen van minder parkeerplaatsen;
- voor het gebruik van gronden en opstallen voor laboratoria, opleidingsruimten, bezoekersruimten e.d.;

- voor het gebruik van gronden en opstallen voor het centraal verwerken en verpakken van glastuinbouw producten;
- voor het gebruik van gronden en opstallen t.b.v. visteelt;
- voor het bouwen van gezamenlijke wkk-installaties;
- voor een bredere uitrit;
- voor het bouwen van een ondergrondse waterberging voor oppervlakte-, hemel- of gietwater.

Ieder van deze ontheffingsmogelijkheden kent voorwaarden waaraan voldaan moet zijn. Dat kunnen voorwaarden zijn die te maken hebben met verkeer, landschap, ruimtelijke kwaliteit, stedenbouw, hinder, economische overwegingen e.d.

De volgende mogelijkheden voor bestemmingswijziging zijn opgenomen:

- voor een bedrijfswoning naar "woondoeleinden" als onderdeel van een herstructurering;
- voor een kavel grond naar "woondoeleinden" om –als onderdeel van een herstructurering– de verplaatsing van een woning mogelijk te maken.
- naar "water" als een permanente waterberging wordt aangelegd (het waterplan);
- naar "groen" als een permanenten groenstructuur wordt aangebracht (groenstructuurplan);
- naar "verkeer" als een permanente weg wordt aangelegd of een bestaande weg wordt uitgebreid (verkeersplan).

De wijzigingsbevoegdheden voor (bedrijfs)woningen zijn gebaseerd op het Raamplan Woningen Buitengebied Westland. In vergelijking hiermee zijn de eisen ten aanzien van (resterende) bijgebouwen aangescherpt. Een bestaande woning die van bestemming wordt gewijzigd mag slechts 300 m³ of 100 m² aan bijgebouw "overhouden", het meerdere moet worden gesloopt. Voor te verplaatsen woningen geldt dat 300 m³ aan bijgebouwen kan worden gebouwd.

Water

Zoals gesteld is voor de herziening geen expliciete waterparagraaf opgenomen. De herziening is een plan van conserverende aard dat uitgaat van de bestaande plannen als het gaat om de verrichte onderzoeken en eisen die gelden. Waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet evenwel rekening gehouden worden met nieuw ruimtelijk beleid.

Inmiddels is het Waterplan vastgesteld, hierin zijn de nieuwe eisen wat betreft de waterberging voor het glastuinbouwgebied opgenomen. Er is nog onduidelijk hoe en een ander juridisch moet worden vastgelegd en hoe de kosten moeten worden verdeeld en/of kunnen worden verhaald. In het nieuwe bestemmingsplan voor het (duurzame) glastuinbouwgebied zal deze materie geregeld moeten worden.

Voor nu is de medewerking aan herstructurering een nieuw element. Bedrijfswoningen kunnen van bestemming wijzigen en/of verplaatst worden. Voor dergelijke herstructureringen wordt nu als eis gesteld dat de waterbeheerder met de herstructurering instemt. Dit is een ruimtelijk relevante eis.

Tenslotte is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor waterbassins. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit is dit een belangrijk thema. Waterbassins kunnen alleen worden aangelegd met aanlegvergunning. Deze vergunning wordt pas verleend als aan eisen van ruimtelijke kwaliteit (inpassing, afstanden) is voldaan.

In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat waar mogelijk de bergingscapaciteit voor water aanzienlijk wordt vergroot en verbeterd. Vervolgens wordt gesteld dat dit kan door oppervlaktewater te realiseren, maar dat het ook ondergronds kan. Voor het gietwater van de ondernemers zelf geldt dat de waterbassins bij voorkeur ondergronds worden gerealiseerd. Op die manier wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, terwijl de ondernemer aan de oppervlakte over

meer glasareaal kan beschikken. Een planologische regeling voor het ondergronds bouwen van waterkelders ziet er als volgt uit:

Bovengrondse waterberging	Mogelijk ogv bestemmingsplan	Mogelijk na ontheffing b&w	Mogelijk na wijziging b&w
oppervlakte / hemelwater	nee	nee	ja, onder voorwaarden
gietwater	ja, onder voorwaarden	nvt	nvt

Ondergrondse waterberging	Mogelijk ogv bestemmingsplan	Mogelijk na ontheffing b&w	Mogelijk na wijziging b&w
oppervlakte / hemelwater	nee	ja, onder voorwaarden	nvt
gietwater	nee	ja, onder voorwaarden	nvt

4. Bestemming Woondoeleinden

In de bouwvoorschriften is het volgende opgenomen:

- dezelfde inhoudsmaat als een bedrijfswoning, maar wel gekoppeld aan de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- afstandsmaten t.o.v. glastuinbouw bestemming en de erfscheiding;
- goot- en bouwhoogte.

Ontheffing is mogelijk voor de volgende ontwikkelingen:

- herbouw/uitbreiding van bestaande woningen;
- dichterbij bouwen van een woning aan de zijkant richting de glastuinbouw, indien zeker is dat hier geen kassen of andere bedrijfsonderdelen worden gebouwd.

5. Overige bepalingen:

Belangrijk zijn de nieuwe rooijlijnafstanden die aangehouden moeten worden tot aan de weg of het hoofdwaternetwerk. In de bijlage "Wegen- en watercategorisering Westland" zijn de wegen in drie categorieën verdeeld en is het hoofdwaternetwerk benoemd.

Voor de wegen geldt het volgende:

- categorie 1: wegen die het Westland met de omliggende gebieden verbinden,
- categorie 2: wegen die de kernen onderling verbinden,
- categorie 3: wegen die als verzamelwegen binnen de glastuinbouw gelden.

Uit de visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland blijkt dat eenduidige rooijlijnen meer kwaliteit geven. De rooijlijnen zijn bovendien belangrijk om ruimte te geven voor de minimale profielen die vanuit verkeerseisen voor een dergelijk type weg zou gelden. Het systeem is simpel, hoe "belangrijker" de weg, hoe ruimer de rooijlijn.

Uit de matrix met alle rooijlijnafstanden (uit het hart van de weg) van de bestaande bestemmingsplannen –berekend aan de hand van de nieuwe wegencategorisering- blijken de volgende afstanden:

WESTLAND	Kassen	Bedrijfsgebouwen	Woningen	Watertanks	Andere bouwwerken
Categorie I	18	25	22,5	18	23
Categorie II	11,5	17,5	16	13	15,5
Categorie III	8,5	15	13	10	11,5
Overige wegen	7	11	10,5	8	8,5

De nieuwe situatie wordt als volgt:

WESTLAND	Kassen	Bedrijfsgebouwen	Woningen	Watertanks	Andere bouwwerken
Categorie I	17,5	22,5	22,5	22,5	22,5
Categorie II	12,5	17,5	17,5	17,5	17,5
Categorie III	9	12,5	12,5	12,5	12,5
Overige wegen	6,5	12,5	7,5	12,5	12,5

Voor laad- en losruimten zijn nog aparte afstanden bepaald, afstanden die t.o.v. het type weg minimaal noodzakelijk zijn om te garanderen dat op eigen terrein gekeerd kan worden. Er is ontheffing mogelijk indien een bedrijf aantoont dat de laad- en losruimte dichterbij de weg kan worden gerealiseerd, terwijl wel op eigen terrein kan worden gekeerd. Voor het overige is van de rooilijnen geen ontheffing mogelijk. Voor het waterbassin geldt dezelfde lijn als voor een kas.

Voor het hoofdwaternetwerk zoals opgenomen in de wegen/watercategorisering Westland geldt dat een afstand tot aan de boveninsteek sloot moet worden aangehouden van 4 meter.

Andere aspecten die geregeld worden bij de overige bepalingen zijn:

- definities;
- wijze van meten;
- overschrijding bestemmingsgrenzen;
- procedurebepaling;
- gebruiksbepalingen;
- overgangsrecht;
- anti-dubbeltelbepaling.

6. Economische uitvoerbaarheid

De parapluperziening voorziet in aanpassing van de voorschriften van de bestemmingsplannen binnen het (duurzame) glastuinbouwgebied in Westland. Bestemmingen zelf blijven ongewijzigd, er vindt ook geen aanpassing plaats van de plankaarten. Er is zodoende geen noodzaak om een exploitatieplan voor de parapluperziening vast te stellen. Dit wordt bij de vaststelling van het plan uitdrukkelijk door de gemeenteraad besloten.

7. Overgangsrecht

Het is aan discussie onderhevig of voor een partiële herziening moet worden voorzien in overgangsrecht. Zekerheidshalve is dit toch gedaan, met name vanuit de gedachte dat illegaal gebruik moet worden uitgesloten van overgangsrecht. Er is geen inventarisatie gedaan in het kader van de "harmonisatie" die het deze parapluperziening is. Daarom is ook geen strijdig gebruik of illegale bouw in het kader van deze harmonisatie bekend worden en/of gewraakt. Om te voorkomen dat als gevolg van het de parapluperziening handhavend optreden niet meer mogelijk zou zijn, wordt in het overgangsrecht bepaald dat geen overgangsrecht geldt voor situaties die al strijdig waren met het oude bestemmingsplan.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl



PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

Reacties artikel 3.1.1 Bro overleg



Ingekomen 30 OKT. 2008

Nummer

Org. Onderz.

08-31736
RDM/RJZ

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Regio Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723, ingang C, 1e etage
Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Behandelaar: ir. J. Voeten
Telefoon 010-224 44 53
Fax 010-224 44 99
www.vrom.nl

**Reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro voor het voorontwerp bestemmingsplan
'Parapluherziening buitengebied Westland'.**

Datum
29 oktober 2008

Kenmerk
20080018339/7252-JVO

Uw brief
8 augustus 2008

Uw kenmerk
RBM/RJZ

Geacht College,

Over uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening buitengebied Westland' bericht ik u het volgende.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte heeft het kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen ten aanzien van de beoordeling van ruimtelijke plannen. Besloten is de VROM-Inspectie met betrekking tot de advisering van gemeentelijke plannen een coördinerende rol te laten vervullen. Deze werkwijze houdt in dat de VROM-Inspectie de reacties van alle betrokken rijksdiensten in één gecoördineerde rijksreactie zal verwoorden. In dat kader meld ik u dat uw verzoek om advies geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,
de inspecteur,



dr. J. Blenkers

Kopie aan:

- Provincie Zuid-Holland t.a.v. de Afdeling Ruimte en Wonen, PPC-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.



Hoogheemraadschap van Delfland

Sector Beleid en Onderzoek

Phoenixstraat 32, Delft

Postbus 3061, 2601 DB Delft

Tel 015 - 260 81 08

Fax

E-mail

Internet

: 015 - 260 80 01

: info@hhdelfland.nl

: www.hhdelfland.nl

Aan het College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

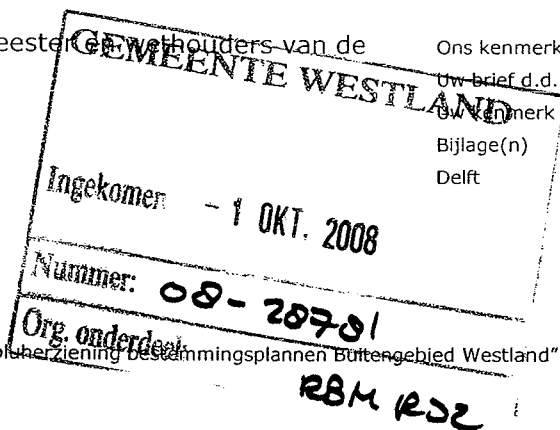
Ons kenmerk : 711712

Uw brief d.d. : 8-08-2008

Uw kenmerk : ----

Bijlage(n) : -

Delft : 30 september 2008



Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland"

Geacht College,

In het kader van artikel 3.1.1 Bro Besluit ruimtelijke ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het voorontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland' toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met het voorontwerp bestemmingsplan kan worden ingestemd.

Niet instemmen

Wij kunnen niet instemmen met het bestemmingsplan. In het plan is onvoldoende invulling gegeven aan het beleid van Delfland zoals vermeld in de handreiking watertoets 2007. Onze opmerkingen betreffen met name de bij dit plan behorende planvoorschriften.

Bestemmingsplan

Hoewel wij zien dat het 'parapluplan' vooral een harmonisatieplan is en in die zin voorsorteert op het nieuwe nog op te stellen 'overall' bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied, kunnen wij niet instemmen met het (paraplu-)bestemmingsplan. In het plan is onvoldoende invulling gegeven aan het Nationale waterbeleid enerzijds (Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel [NBW-Actueel]) en het, mede hierop gebaseerde, beleid van Delfland anderzijds. Voor het beleid van Delfland verwijzen wij naar onze 'Handreiking watertoets 2007'. Onze opmerkingen betreffen met name de bij dit plan behorende planvoorschriften.

Glastuinbouw

Het bestemmingsplan vervangt de huidige voorschriften voor de bestemming "glastuinbouw" en "woondoeleinden" en voorziet in een harmonisatie van technische en algemene voorschriften.

Met het parapluplan ontstaat een planologisch regime voor de glastuinbouw voor de gehele gemeente. Binnen de functie 'glas' is een aantal ruimtevrage onderdelen noodzakelijk om een kwalitatief goed en veilig watersysteem te kunnen garanderen. Het betreft in het bijzonder een goede verhouding tussen verhard en onverhard gebied binnen deze functie en voldoende oppervlaktewater.

Daarnaast is het van belang dat in glastuinbouwgebieden een aantal voorzieningen aanwezig is voor het behoud en of verbeteren van de waterkwaliteit. Zo zijn bedrijven met een grondgebonden teelt niet wenselijk in poldergebieden met veel kwel. Dit soort bedrijven heeft een negatief effect op de waterkwaliteit.

Maar ook zijn, op grond van de AMvB Glastuinbouw, bedrijven verplicht een waterbassin te hebben waarin hemelwater (dakwater) kan worden opgevangen. De inhoud van een dergelijk bassin bedraagt minimaal 500 m3 per ha glasoppervlak. Ook hiervoor is ruimte nodig. Ook aansluiting van de bedrijven op de riolering is verplicht. Deze voorzieningen vragen ook ruimte. Deze ruimte kan gezocht worden specifiek binnen de functie glas of binnen andere functies, zolang deze gelegen zijn in de dezelfde waterstaatkundige eenheid waarbinnen het glas is gelegen.

Wij verzoeken u de planvoorschriften zodanig aan te passen dat binnen de bestemming glas en met name binnen de afzonderlijke glaspercelen, de benodigde ruimte vrij komt opdat ook de eerder genoemde ruimte vragende onderdelen, behorende bij deze functie, gerealiseerd kunnen worden en ook als zodanig planologisch zijn vastgelegd. Afzonderlijke plannen kunnen dan worden beoordeeld op ondermeer de hoeveelheid onverhard gebied en de hieraan gekoppelde benodigde hoeveelheid waterberging.

Waterkwantiteit

Op grond van het NBW-Actueel is voor de functie 'glas' een beschermingsniveau voor wateroverlast bepaald. Zo is vastgesteld dat bij de vastgestelde normbui van 101 mm in 48 uur het watersysteem mag falen eenmaal per 50 jaar. Delfland heeft op grond van deze afspraken een werknorm ontwikkeld en vastgesteld voor dergelijke gebieden van 325m³/ha aan waterberging. Uitgangspunten bij deze norm zijn de verhouding tussen het verharde- en het onverharde deel van het gebied en een vastgestelde gemaalcapaciteit (bemalingsnorm). Bij het bepalen van de norm voor de glastuinbouwgebieden is uitgegaan van 25% onverhard oppervlak waar overvloedig neerslagwater in de bodem kan worden geborgen. Wordt dit percentage onverhard gewijzigd door een toename van verharding en uitbreiding van het beglaasde oppervlak, dan houdt dat tevens een verhoging in van de waterbergingsnorm naar mogelijk 400 of 500 m³/ha. ofwel: een extra ruimtevraag voor water.

Het is dan ook van belang dat binnen de bestemming glas dit percentage onverhard oppervlak veilig wordt gesteld en verharding niet wordt toegestaan.

Per waterstaatkundige eenheid is op grond van de huidige uitgangspunten de wateropgave bepaald. Samen met u is in het kader van het Waterplan ruimtelijk bepaald waar de benodigde wateropgave moet worden ingevuld. Deze opgave dient veelal een plek te krijgen binnen de gebieden met de bestemming glas. Dit bestemmingsplan en de bijbehorende voorschriften moeten het mogelijk maken invulling te geven aan het realiseren van deze opgave.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan parapluperziening met bijbehorende voorschriften aan te passen zodat enerzijds het verhardingspercentage van het gebied niet kan toenemen en daarnaast dat de realisatie van de wateropgave ook ruimtelijk mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming glas. Hierbij verzoeken wij u ook aan te geven of en zo ja, op welke wijze ondergrondse waterberging een rol kan spelen (zie bijvoorbeeld onder Beschrijving in Hoofdpijnen, onder A. Doelstellingen, nr. 16.)

Woondoeleinden

De parapluperziening maakt het mogelijk een bedrijfswoning om te zetten naar 'woondoeleinden'. De functie woondoeleinden dient vanwege het verschil in economische waarde volgens de NBW-werknormen een kleiner risico op wateroverlast te hebben (1x per 100 jaar in plaats van 1x per 50 jaar). Vanwege de ligging in overwegend glastuinbouwgebied kan door de omzetting van bedrijfswoning naar woondoeleinden niet zonder meer aan de vastgestelde veiligheidsnormering worden voldaan. Wij adviseren u deze woningen te beschermen door deze bijvoorbeeld te bouwen op een terp of op hoger gelegen delen van de waterstaatkundige eenheid. Wel gaan wij ervan uit dat bij nieuwe functies, dus ook het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, het bruto plangebied (onder bruto plangebied wordt het gehele voormalige bedrijfsgebied, waar de bedrijfswoning onderdeel van was, verstaan) voldoet aan de voor die functie(s) vastgestelde waterbergingsnorm(en). Wordt er niet aan voldaan, dan dient te worden aangegeven op welke wijze er dan wel invulling aan wordt gegeven.

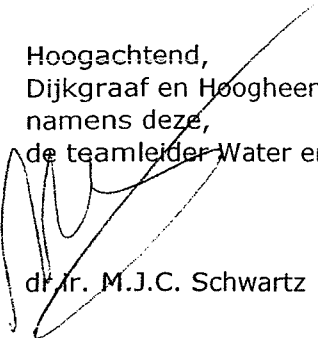
Risico- en kostenanalyse (Aanvulling Nationale Handreiking Watertoets II)

In 2005 heeft de Tweede kamer een notitie aangenomen waarin een risico- en kostenanalyse verplicht is gesteld bij locatiekeuze en grootschalige herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Hierin is niet expliciet opgenomen dat dit ook voor de functie glastuinbouw geldt. Gezien de dichte bebouwing in glastuinbouwgebied gaan wij ervan uit dat hiervoor dezelfde regels gelden.

Het onderhavige plan is een bestemmingsplan voor de functie glas binnen de gehele gemeente. Een risico- en kostenanalyse kan een bijdrage leveren aan de bewustwording voor het belang van voldoende waterberging en het handhaven van het onverharde deel van 25% binnen de functie glas. Wij verzoeken u dan ook voor deze functie een risico- en kostenanalyse uit te voeren op grond van de aanvulling Handreiking Watertoets II.

Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met de contactpersoon vermeld onderaan het voorblad van deze brief.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
namens deze,
de teamleider Water en Ruimtelijke Ontwikkeling,



dr. ir. M.J.C. Schwartz

NOORD

Gemeente Westland
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	30 SEP. 2008
Nummer:	08-28593
Org. onderdeel:	RBM 1272

Kenmerk: LC/KdG 08.249

Bleiswijk, 29 september 2008

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan 'Parapluherziening bestemmingsplannen
Buitengebied Westland'

Geacht College,

Het bestuur van LTO Glaskracht Westland heeft het voorontwerpbestemmingsplan
'Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland' van u ontvangen en wil
langs deze weg op een aantal punten reageren.

Algemeen

Strengere eisen

LTO Glaskracht Westland is er voorstander van alvorens de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan landelijk gebied op te pakken, te starten met harmonisatie van de bestaande regelgeving in de vigerende bestemmingsplannen. Ons inziens betekent harmonisatie echter niet het introduceren van nieuwe beleidsdoelen. Het op basis van ruimtelijke kwaliteit introduceren van nieuwe afstandsmaten ten opzichte van wegen en waterlopen, valt ons inziens wel degelijk onder de noemer 'nieuwe beleidsdoelen'. Dit geldt ook voor het introduceren van de watertoets bij herstructurering.

LTO Glaskracht vindt dat vanwege dergelijke ambities hier feitelijk geen sprake is van een parapluherziening, maar van een reguliere herziening. LTO Glaskracht is van mening dat beleidswijzigingen integraal meegenomen moeten worden bij de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan en dan ook met andere beleidsambities afgewogen kunnen worden. Deze parapluherziening daarentegen zou zoveel mogelijk aan moeten sluiten bij de regels uit de vigerende bestemmingsplannen. Niet alleen op het vlak van afstandsmaten voor glas of bedrijfsbebouwing wordt het beleid aangescherpt, maar ook ten aanzien van afstandsmaten voor bedrijfswoningen en waterbassins. Ook bent u voornemens forse afstandscriteria te hanteren bij hogere kassen en bedrijfsgebouwen. Tevens zijn de voorgestelde afstanden ten opzichte van het geheel nieuw geïntroduceerde hoofdwaternetwerk nieuw en zeer ingrijpend. LTO Glaskracht Westland vindt het doorvoeren van deze aanscherpingen onacceptabel.

Planschade

In het plan worden op diverse plaatsen toch nieuwe en strengere regels geïntroduceerd. Zo zullen de nieuwe afstandsmaten ten opzicht van wegen en waterlopen zoals nu in dit plan geïntroduceerd, ertoe leiden dat in een aantal gevallen waar voorheen wel al kassen stonden, niet meer op de oude voet herbouwd mag worden. Dat betekent dat dit bestemmingsplan zal leiden tot planschade. We verzoeken het college dan ook een planschaderisico-inventarisatie uit te (laten) voeren.

Beschrijving in hoofdlijnen en voorschriften

Waterberging

In de beschrijving van de doelstellingen A is in lid 16 aangegeven dat 50 % waterberging ondergronds kan worden gerealiseerd. LTO Glaskracht verzoekt om de aanduiding '50 %' weg te halen omdat ook het realiseren van meer waterberging ondergronds wenselijk is en derhalve ook gestimuleerd zou moeten worden.

Energie

In de beschrijving in hoofdlijnen (blz. 8) is opgenomen dat als norm geldt dat van de opgewekte warmte tenminste 95 % nuttig wordt toegepast voor het eigen glastuinbouwbedrijf. Ook LTO Glaskracht wil duurzamere energietoepassingen stimuleren, waaronder het gelijktijdig opwekken van warmte en elektriciteit voor eigen gebruik én door derden, inclusief andere functies (en daarmee de verkoop ervan). Door echter bovengenoemde norm te hanteren, zou vooral het opwekken van warmte voor gebruik door derden, inclusief andere functies niet kunnen worden toegestaan. LTO Glaskracht pleit er dan ook voor om de '95 %' eis achterwege te laten, evenals de toevoeging 'voor het eigen glastuinbouwbedrijf'. Vervolgens verzoekt LTO Glaskracht de bepleite aanpassingen ook op die wijze op te nemen in de gebruiksbepalingen voor geclusterde energieopwekking (pagina 13, lid o en artikel 9, lid 3d)

Hybridebedrijven

LTO Glaskracht mist in de beschrijving in hoofdlijnen een definitie van het begrip 'hybridebedrijven'. Hybridebedrijven zijn in onze optiek bedrijven met glasopstanden, behorende tot het cluster glastuinbouw en daarnaast ook actief op bijvoorbeeld het gebied van veredeling, biotechnologie, sensor- en nanotechnologie. Algemene eigenschappen van dit bedrijfstype zijn:

- kennisintensief;
- kapitaalintensief;
- arbeidsintensief;
- internationaal georiënteerd.

Ruimtelijke eigenschappen van dit type bedrijven zijn:

- Relatief grote bedrijfsruimte;
- Veel kantoorruimte;
- Laboratoria;
- Relatief klein glasoppervlak, echter wel nadrukkelijk aanwezig;
- Representatieve uitstraling;
- Ruime parkeergelegenheid.

In de huidige praktijk wordt dit type bedrijven gerepresenteerd door zaadselectiebedrijven, weefselkweekbedrijven en veredelingsbedrijven.

Op pagina 9, paragraaf 6, wordt ons inziens een definitie gehanteerd die niet spoort met voorgaande strekking.

Waterbassins

Bij onderdeel 6B is aangegeven dat gietwaterbassins bij voorkeur ondergronds moeten worden aangelegd en worden vervolgens criteria gesteld ingeval ondergrondse waterberging niet haalbaar is. LTO Glaskracht is van mening dat het hier gaat om ondernemersbeslissingen en dient de overheid in dit kader geen voorwaarden te stellen over al dan niet ondergrondse aanleg.

Het in beginsel alleen toestaan van waterbassins aan de achter- of zijkant van bedrijven wijst LTO Glaskracht Westland af. De noodzaak van waterbassins en het vergroten van de capaciteit voor opvang van regenwater voor het gebruik van gietwater in het Westland is dermate groot dat ook aanleg van waterbassins aan de voorkant van bedrijven mogelijk moet blijven, ook zonder ontheffing. LTO Glaskracht vindt investeren in ruimtelijke kwaliteit ook belangrijk en stelt voor om in dat geval (aanleg van een waterbassin aan de voorkant van een bedrijf) een deugdelijke beplanting te eisen.

De glastuinbouw wil graag haar waterkringloop zoveel mogelijk sluiten, ook in het Westland. Dit vergt echter een transitietraject dat nog vele jaren in beslag zal nemen. Vooralsnog is het devies dan ook om voor gietwater zoveel mogelijk gebruik te maken van regenwater. Dit is zowel uit het oogpunt van waterkwantiteit als waterkwaliteit wenselijk.

LTO Glaskracht is van mening dat in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk ruimte geboden moet worden voor aanleg van waterbassins, ook langs wegen en waterlopen. Het hanteren van dezelfde afstandsmaten c.q. eenzelfde rooilijn, zoals deze ook gelden voor kassen en gebouwen, wijst LTO Glaskracht dan ook af. LTO Glaskracht verzoekt het college om in deze parapluperziening de afstandseis voor waterbassins ten opzichte van wegen en watergangen te laten vervallen zodat realisatie tot aan de perceelsgrens mogelijk wordt. Bij waterbassins aan de voorkant van bedrijven kan een afstand worden gehanteerd van 1 meter vanaf de perceelsgrens ten behoeve van het realiseren van de benodigde beplanting.

Niet-glastuinbouw bedrijvigheid

Niet-glastuinbouwontwikkelingen zullen worden geweerd omdat deze de productiefunctie belemmeren. Functieveranderingen zijn daarom niet toegestaan. In de parapluperziening wordt echter voorgesteld om in specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld met een projectbesluit op deze regel uitzondering te maken voor hybridebedrijven. LTO Glaskracht Westland vindt het opnemen van de toevoeging dat in specifieke omstandigheden op deze regel uitzondering gemaakt kan worden, niet wenselijk en onnodig. In dergelijke gevallen kan immers ten allen tijden een wijziging c.q. herziening van het bestemmingsplan worden aangevraagd waardoor een uitgebreide toetsing is gewaarborgd.

Afstand bedrijfswoningen tot overige bedrijfsbebouwing

LTO Glaskracht Westland is van mening dat de afstand van de achtergevel van zowel te verplaatsen als te herbouwen bedrijfswoningen tot de bestemming 'glastuinbouw' en overige bedrijfsbebouwing minder dan 12,5 meter mag bedragen, conform de huidige regels. Dit om optimale inrichting van het perceel of het gebied voor glastuinbouw mogelijk te maken. Het gaat hierbij immers om herbouw of verplaatsing van bestaande bedrijfswoningen. Het hanteren van een afstandsmaat van 12,5 meter zal er ook toe leiden dat bij herbouw van glas of overige bedrijfsbebouwing, rekening gehouden moet worden met deze grotere afstand en derhalve herbouw terplekke niet meer mogelijk is. Binnen duurzaam glastuinbouwgebied moet het beleid vooral gericht zijn op het faciliteren van glastuinbouwactiviteiten en niet op het optimaliseren van het woonklimaat. Het hanteren van een kortere afstandsmaat kan er inderdaad toe leiden dat toekomstige omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning niet mogelijk is zonder de woning te verplaatsen. Dit is echter ter beoordeling van de ondernemer zelf. Deze kan tevoren zelf deze afweging maken en er altijd zelf voor kiezen wel een afstand van minimaal 12,5 meter te hanteren om zodoende toekomstige bestemmingswijziging niet onmogelijk te maken.



Daarnaast kan aan de bouwvergunning de voorwaarde worden gekoppeld dat omzetten van de bestemming niet meer aan de orde kan zijn. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het gebruik van privégronden en -opstallen en de bedrijfsmatige gronden en opstallen uit elkaar te trekken. Ons inziens leidt dit echter juist tot extra ruimtereservering voor privé-doeleinden, hetgeen ten koste gaat van de ruimte voor glastuinbouw. Uiteraard is goede handhaving van de bestemming altijd noodzakelijk.

Bouwstop en herbouw van woningen.

In artikel 4a wordt gesteld dat een bedrijfswoning kan worden herbouwd indien de woning niet al eerder is verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning. LTO Glaskracht ontgaat het nut van dit criterium. Als een bedrijfswoning in het kader van herstructurering opnieuw in de weg staat, is het in het belang van de glastuinbouwontwikkeling dat deze bedrijfswoning opnieuw kan worden verplaatst.

Herbouw van burgerwoningen

Bij herbouw van burgerwoningen wordt voorgesteld aan te geven dat de kavel met woonbestemming niet groter mag zijn dan 1000 m² en dat 12,5 meter vanaf de achtergevel van de woning de woonbestemming moet krijgen. LTO Glaskracht Westland pleit ervoor om in de voorschriften op te nemen dat de ligging van sloten en andere natuurlijke perceels-scheidingen in de afweging over maximale afstandsmaten worden meegenomen en in dergelijke gevallen een kortere afstand mogelijk is. De overweging dat sloten in de toekomst mogelijk gedempt worden en de afstand van 12,5 meter niet meer in acht zou worden genomen, achten wij niet valide. Immers met het beoordelen van bouwvergunningen heeft de gemeente altijd een sturend instrument in handen.

Bouwhoogte kassen

De goot en nokhoogte van kassen is afhankelijk van het gebruikte of beoogde type kas (breedkapper of Venlo-kas of mogelijk nieuwe in ontwikkeling zijnde typen) en van de vraag of meervoudig ruimtegebruik aan de orde zal zijn. Daarnaast is ook de hoogte van de bedrijfsbebouwing van belang. Op dit moment adviseert de AVAG ten aanzien van de nok- en goothoogte van kassen (Venlo-kas en breedkapper) de advieshoogte van 13,5 respectievelijk 10 meter. LTO Glaskracht constateert dat op dit moment op basis van de vigerende bestemmingsplannen, met behulp van art. 19-procedures en vrijstellings-bevoegdheden, ook al hogere bouwhoogten dan de voorgestelde 8 meter voor kassen zijn goedgekeurd. LTO Glaskracht stelt dan ook voor om een maximale goothoogte te hanteren voor kassen en bedrijvengebouwen van 10 meter bij recht en grotere afmetingen met ontheffing mogelijk te maken. Het realiseren van voldoende hoge kassen is uit het oogpunt van duurzaamheid (zowel op het vlak van energie als milieu) en efficiënt ruimtegebruik immers zeer gewenst.

Bouwhoogte watersilo's

Met betrekking tot silo's pleit LTO Glaskracht voor het hanteren van dezelfde hoogtemaat als voor kassen (goothoogte) zodat deze in elk geval niet boven het glas uitsteken.

Afstand kassen tot wegen

In het kader van het verlenen van ontheffing voor de bouw van hogere bedrijfsgebouwen-/kassen (tot 13,5 meter) en in geval van dubbel ruimtegebruik (tot 20 meter) wordt voorgesteld om nog ruimere afstandsmaten te hanteren.

Dit varieert van minimaal 21,5 of 25 meter tot aan het hart van de weg bij wegen van categorie I tot minimaal 11,5 tot 15 meter bij wegen van categorie III of het hoofdwaternetwerk. Ons inziens wordt op deze wijze het bouwen van hogere, duurzamere en milieuefficiëntere kassen evenals dubbel ruimtegebruik sterk ontmoedigd. Voor het bouwen van hogere kassen is immers minder ruimte beschikbaar omdat ruimere afstanden gehanteerd moeten worden. Voor LTO Glaskracht is dit onacceptabel. Ons inziens bieden de afstandseisen zoals deze ook voor reguliere bouw-hoogten worden gehanteerd, voldoende waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van het bouwen van hoge bedrijfsgebouwen en kassen tot maximaal 20 meter zijn aanvullend nog de volgende vragen/opmerkingen gerezen:

- Wat is de minimumhoogte waar dit bouwvoorschrift, zoals geformuleerd in lid 6a (pag. 10 en 11), voor geldt?
- Los van onze afwijzing, zoals hierboven beargumenteerd, gaan wij ervan uit dat uw voorstel uitsluitend is gebaseerd op wegen die aan de voorkant langs het bedrijf zijn gelegen en niet op wegen die langs de zijkanten van een bedrijf kunnen liggen.

Ten aanzien van de bouwvoorschriften, onderdeel 6 b ontheffingsbevoegdheden voor het bouwen van hogere kassen tot een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter, zijn los van onze afwijzing, zoals hierboven beargumenteerd een aantal vragen/opmerkingen gerezen:

De afstand tot het hart van de wegen en hoofdwaternetwerk bedraagt in uw voorstel bij de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte:

- Categorie 1 wegen: Afstand as van de weg tot de maximale goothoogte: 21,5 meter.
Afstand as van de weg tot de maximale bouwhoogte: 25 meter.
- Categorie 2 wegen: Afstand as van de weg tot de maximale goothoogte: 16,5 meter.
Afstand as van de weg tot de maximale bouwhoogte: 21 meter.
- Categorie 3 wegen: Afstand as van de weg tot de maximale goothoogte: 13 meter.
Afstand as van de weg tot de maximale bouwhoogte: 16,5 meter.
- Hoofdwaternetwerk: Afstand tot de maximale goothoogte: 11,5 meter.
Afstand tot de maximale bouwhoogte: 15 meter.

Opmerkingen LTO Glaskracht:

- De meetmethodiek ten opzichte van de as van wegen staat beschreven in de visie ruimtelijke kwaliteit. Tekst: *"Als vrijstelling wordt verleend voor een hogere kas, gaat de rooilijn van de kas zodanig naar achteren dat de goothoogte van de kas nooit uitkomt boven de doorgetrokken lijn, die van de as van de weg over de maximum goothoogte op de rooilijn naar achter toe hoger gaat."* In de tekst van het paraplubestemmingsplan wordt hier echter niet naar verwezen.
- Niet duidelijk is dat bij goothoogtes tussen 6 meter en 10 meter en bouwhoogtes tussen 8 meter en 13,5 meter de genoemde afstanden kleiner zijn.
- Onduidelijk is waarom bij categorie 2 wegen het verschil tussen de genoemde afstanden 1 meter groter is dan bij categorie 1 en 3 wegen (4,5 meter in plaats van 3,5 meter).
- Onduidelijk is hoe de afstand ten opzichte van het hoofdwaternetwerk wordt berekend.
- De geformuleerde criteria zijn uitermate complex.

Afstanden bouwwerken tot watergangen.

Op pagina 23 worden bij onderdeel 3 de volgende afstanden voorgesteld:

- Hoofdwaternetwerk: 7,5 meter (ook voor waterbassins).
- Hoofdwatervangsten in polders: 4 meter.

LTO Glaskracht Westland vindt afstanden tot hoofdwaternetwerk van 7,5 meter onacceptabel groot. De vigerende afstand is 1 tot 1,5 meter. Het voorstel leidt tot het fors inleveren van grond. LTO Glaskracht wijst dit nadrukkelijk af en pleit ervoor de huidige afstanden van 1 tot 1,5 meter in het paraplubestemmingsplan te hanteren.

De 4 meter ten opzichte van hoofdwatervangsten in polders wordt nu ook gehanteerd; derhalve heeft LTO Glaskracht geen commentaar op dit onderdeel.

Watertoets.

Op Pagina 3 bij Doelstellingen lid 17 wordt gesteld dat bij reconstructie / herstructurering waarbij sprake is van bestemmingswijziging en/of verplaatsing van bedrijfswoningen, goedkeuring van de waterbeheerder nodig is. Dit betekent dat voor deze situaties feitelijk de watertoets verplicht wordt gesteld. LTO Glaskracht wijst dit af. Een paraplubestemmingsplan leent zich immers niet voor dergelijk nieuw beleid.

Op pagina 7 wordt de overigens de instemming van de waterbeheerder bij herstructurering wederom genoemd. LTO Glaskracht verzoekt het college beide bepalingen uit de parapluerziening te verwijderen.

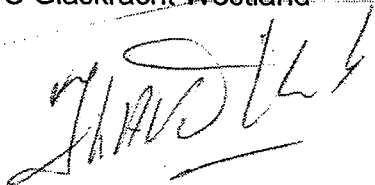
Milieuzonering

Als het gaat om milieuzonering (Pagina 5 B Uitvoering d) wordt geen onderscheid gemaakt tussen de woning van de tuinder zelf en woningen van derden. LTO Glaskracht is van mening dat genoemde afstanden tussen glastuinbouwbedrijven en woningen uitsluitend betrekking moeten hebben op woningen van derden. Tuinders kunnen dan voor hun eigen woonsituatie kiezen voor kortere afstanden, waardoor de ruimte met glastuinbouwbestemming efficiënt kan worden benut.

In hetzelfde artikel is gesteld dat de afstand van een WKK installatie ten opzichte van een woning tenminste 65 meter dient te zijn. Bij voldoende geluidsisolerende maatregelen kan ontheffing worden verleend om een WKK installatie op 30 meter afstand van een woning te bouwen. LTO Glaskracht is van mening dat ook hier sprake moet zijn van woningen van derden.

LTO Glaskracht Westland is graag bereid deze reactie mondeling toe te lichten.

Met vriendelijk groet,
LTO Glaskracht Westland



J.L.A. van der Knaap
Voorzitter

Behandeld door

Ted van der Klaauw
Telefoon 0152197836
Fax 0152136823
tvdklaauw@delft.nl

Centrale nummers:

Telefoon 015 260 21 26
Fax 015 214 17 24
Internet www.gemeentededelft.info



Retouradres : Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
t.a.v. de heer C. Menheer

15 SEP. 2008

08-27220
RBMRJZ
Dylan

Datum
10-09-2008

Ons kenmerk
381404

Uw brief van
00-08-2008

Uw kenmerk
-

Bijlage

Onderwerp
parapluherziening bestemmingsplannen

Geachte heer Menheer,

Op 8 augustus jongstleden ontvingen wij van u het voorontwerp parapluherziening bestemmingsplannen 'Buitengebied Westland', met het verzoek om overleg in het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp bestemmingsplan is door ons positief ontvangen. Wij hebben geen inhoudelijke opmerkingen bij het plan. Wij brengen derhalve een positief advies uit over het voorontwerp bestemmingsplan.

Wij blijven graag op de hoogte van het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Een kopie van deze brief sturen wij aan het stadsgewest Haaglanden.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Delft,

F.W.C. Pasveer,
vakteamhoofd Ruimtelijke Ordening

02 SEP. 2008

gasunie

Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Westland
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
1 september 2008

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 08.5329

Uw kenmerk
RBM/RJZ

Onderwerp

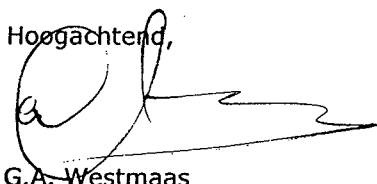
Voorontwerp bestemmingsplan parapluherziening bestemmingsplannen

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 9 augustus jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending, verblijven wij.

Hoogachtend,



G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Voorontwerp bestemmingsplan parapluherziening bestemmingsplannen



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl



PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

**Gemeentelijke reactie artikel 3.1.1 Bro
overleg, ambtshalve wijzigingen t.o.v.
voorontwerp en reactie op de behandeling
in de Cie. Ruimte van 4 nov. 2008**



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

DATUM
02 DEC. 2008
AGENDAPUNT
NR. **5.6.1**



BESLUITVORMINGSFORMULIER
BURGEMEESTER & WETHOUDERS

- ☐ hamerstukken
☒ bespreekstukken B&W

1. BEHANDELD DOOR

afdeling/team RBM/RJZ
naam D. Otto
telefoon (0174) 672355

Documentnr.

08-33555

2. ONDERWERP

Vaststellen ontwerp-bestemmingsplan "Parapluerziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland" met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland.

3. CONCEPTBESLUIT

- ☒ Het bijgevoegde ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland vaststellen;
☒ het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen;
☒ het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland ter kennisname aan de Cie. Ruimte aanbieden.

4. BETROKKEN AFDELINGEN AKKOORD OPMERKINGEN BURGEMEESTER/WETHOUDER AKKOORD OPMERKINGEN

☒ RBM

[Handwritten signature]

☒ Meijer

[Handwritten signature]

zie blz.

☒ concerncontroller

[Handwritten signature]

☒ secretaris

[Handwritten signature]

zie blz.

5. VERTROUWELIJK

FATALE TERMIJN

☒ nee

☐ ja

☒ nee

☐ ja

*bylagen ter inzage
by kamer oog*

6A. FINANCIËLE GEVOLGEN

☐ ja

☒ nee

6B. DEKKING

☒ niet van toepassing

☐ binnen (meerjaren)begroting

☐ anders

PARAAF
BESTUURS
ADVISEUR

[Handwritten signature]

PAGINA 1 VAN



BESLUITVORMINGSFORMULIER
BURGEMEESTER & WETHOUDERS

7. COMMUNICATIE

☒ via besluitenlijst

8. INSPRAAK

COMMISSIEBEHANDELING

RAADSBEHANDELING

☐ ja, commissie: Ruimte, maand:
december
☒ nee

☐ ja, maand: december
☒ nee

9. BIJLAGE(N)

☒ bijlagen, t.w.:

- Ontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland
- Ruimtelijke visie glastuinbouwgebied greenport Westland

☒

☒ ter inzage te leggen dossiers:

10. CONTEXT/EERDERE BESLUITVORMING

Op 22 juli 2008 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland. In de Cie. Ruimte van 4 november 2008 is het voorontwerp inhoudelijk behandeld. Na het doorlopen van het artikel 3.1.1 overleg is het plan opgewerkt tot ontwerp-bestemmingsplan.

11. BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Behandeld in de vergadering
van het college van B&W op

- 2 DEC 2008

Agendapunt 5.b.i.

- a. Het bijgevoegde ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland vaststellen.
- b. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen.
- c. Het ontwerp-bestemmingsplan met de daarbij behorende visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland ter kennisname aan de cie. Ruimte aanbieden.
- d. bij het paraplubestemmingsplan de mogelijkheid van binnenplanse ontheffingen ten aanzien van de afstand van de kassenbouw ten opzichte van het hoofdwater-netwerk op te nemen.

1. **SAMENVATTING**

In juli 2008 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" vastgesteld door uw college. Het plan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties verstuurd voor een reactie. Tevens is het plan ambtelijk nogmaals tegen het licht gehouden en is er een behandeling van het plan in de Cie. Ruimte van 4 november 2008 geweest. Het voorontwerp is op diverse manieren gewijzigd, waarmee het ontwerp-bestemmingsplan gereed is gekomen. Voorgesteld wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen en dit voornemen met het ontwerp-bestemmingsplan en deze nota ter kennisname aan de Cie. Ruimte te geven.

2. **INLEIDING**

Op 22 juli 2008 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland. In de Cie. Ruimte van 4 november 2008 is het voorontwerp inhoudelijk behandeld. Na het doorlopen van het artikel 3.1.1 overleg is het plan opgewerkt tot ontwerp-bestemmingsplan. In deze nota worden de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan behandeld, worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld en wordt een reactie gegeven op de opmerkingen zoals die door de diverse raadsfracties kenbaar zijn gemaakt in de vergadering van de Cie. Ruimte van 4 november 2008.

3. **DOELSTELLING**

Te komen tot een ontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland en Woningen Buitengebied Westland.

4. **ARGUMENTEN**

In de maanden augustus, september en oktober is het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening gevoerd.

De volgende instanties hebben gereageerd:

LTO-Glaskracht (ontvangen 30 september 2008):

1. Harmonisatie betekent niet het introduceren van nieuwe beleidsdoelen. De nieuwe afstandsmaten t.o.v. wegen en waterlopen vallen hieronder, evenals de watertoets bij herstructurering. Ook worden afstandsmaten voor bedrijfswoningen en waterbassins gesteld en worden forse afstandscriteria gehanteerd bij hogere kassen en bedrijfsgebouwen;
2. Nieuwe afstandsmaten t.o.v. wegen en waterlopen kunnen ertoe leiden dat waar voorheen wel al kassen stonden, niet meer op de oude voet herbouwd mag worden. Het bestemmingsplan leidt tot planschade, verzocht wordt om een planschaderisico-inventarisatie;
3. In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat 50% waterberging ondergronds kan worden gerealiseerd. Er zou meer berging ondergronds moeten kunnen worden gerealiseerd;



4. M.b.t. energie komt te gelden dat van de opgewekte warmte tenminste 95% nuttig wordt toegepast voor het eigen glastuinbouwbedrijf. Hiermee is het opwekken van warmte voor gebruik door derden, inclusief andere functies niet toegestaan. Het maximale percentage en de toevoeging "voor het eigen glastuinbouwbedrijf" moeten achterwege blijven;
5. Een definitie van het begrip "hybride bedrijven" wordt gemist. Dit zijn bedrijven met glasopstanden en behorend tot de glastuinbouwsector, maar daarnaast ook actief op bv. het gebied van veredeling, biotechnologie, sensor- en nanotechnologie. De bedrijven zijn kennis-, kapitaal- en arbeidsintensief, internationaal geïntereerd en hebben een relatief grote bedrijfsruimte, veel kantoorruimte, laboratoria, (kleiner) glasoppervlak, een representatieve uitstraling en ruime parkeergelegenheid;
6. Of waterbassins bij voorkeur ondergronds worden aangelegd, is een beslissing van de ondernemer en niet van de overheid;
7. Het in beginsel alleen toestaan van waterbassins aan de achter- of zijkant wordt afgewezen. Ook zonder ontheffing moet een waterbassin aan de voorkant mogelijk blijven, in dat geval kan een deugdelijke beplanting geëist worden;
8. De glastuinbouw is voor het gietwater vooral aangewezen op regenwater, dit is zowel uit het oogpunt van waterkwaliteit als – kwaliteit wenselijk. Het bestemmingsplan moet zoveel mogelijk ruimte bieden voor waterbassins, ook langs wegen en waterlopen. Realisatie zou tot aan de perceelsgrens mogelijk moeten zijn, aan de voorkant kan een afstand van 1 meter tot aan de erfscheiding worden gehanteerd t.b.v. het realiseren van de benodigde beplanting;
9. Niet-glastuinbouwontwikkelingen worden geweerd omdat deze de productiefunctie belemmeren. Voor hybride bedrijven wordt gesteld dat in specifieke omstandigheden van deze regel kan worden afgeweken door middel van een projectbesluit. Deze uitzondering is niet nodig, in dergelijke gevallen kan altijd een wijziging of herziening van het bestemmingsplan worden aangevraagd;
10. Een te verplaatsen of te herbouwen bedrijfswoning zou minder dan 12,5 meter tot aan de overige bedrijfsbebouwing mogelijk moeten zijn. Het gaat vooral om het faciliteren van glastuinbouwactiviteiten en niet op het optimaliseren van het woonklimaat. Dat de kortere afstand er toe zou kunnen leiden dat een woning bij bestemmingswijziging moet worden verplaatst, is ter beoordeling van de ondernemer zelf. Aan de bouwvergunning kan als voorwaarde gekoppeld worden dat het omzetten van de bestemming niet meer aan de orde kan zijn, het gemeentelijk beleid leidt er nu toe dat extra ruimte ontstaat voor privé doeleinden, hetgeen ten koste gaat van de glastuinbouw;
11. Een bedrijfswoning kan niet worden herbouwd indien de woning al eerder is verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning. Het nut van dit criterium is onduidelijk, als een bedrijfswoning opnieuw in de weg staat, moet deze opnieuw kunnen worden verplaatst;
12. Bij de herbouw van burgerwoningen geldt dat vanaf de achtergevel 12,5 meter een woonbestemming moet krijgen. Sloten en andere natuurlijke perceelsscheidingen moeten in de afweging over maximale afstandsmaten worden meegenomen, zodat in dergelijke gevallen een kortere afstand mogelijk is. Dat een sloot kan worden gedempt doet niet terzake, immers de gemeente heeft bij de beoordeling van de bouwvergunning altijd een sturend element in handen;
13. Voor de nok- en goothoogte van kassen geeft de AVAG een advieshoogte van 13,5 resp. 10 meter. Op basis van vrijstellingsprocedures is al medewerking verleend aan hogere kassen dan de voorgestelde 8 meter. Bij recht zou een maximale goothoogte van 10 meter



mogelijk moeten worden gemaakt. Dit is vanuit duurzaamheid en efficiënt ruimtegebruik gewenst;

14. Voor watersilo's zou dezelfde hoogtemaat als voor kassen moeten gelden;
15. Bij ontheffing voor hogere kassen/bedrijfsgebouwen en in geval van dubbelruimtegebruik wordt voorgesteld nog ruimere afstandsmaten te hanteren. Op deze wijze wordt het bouwen van hogere, duurzamere en milieuefficiëntere kassen evenals dubbel ruimtegebruik sterk ontmoedigd. De afstanden die ook voor reguliere bouwhoogten worden gehanteerd bieden voldoende waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit;
16. Wat is de minimumhoogte in geval van dubbel ruimtegebruik?
17. Wij gaan ervan uit dat de afstanden gelden voor wegen die aan de voorkant van het bedrijf liggen en niet aan de zijkant van het bedrijf;
18. In geval van ontheffing voor hogere kassen wordt in de Visie ruimtelijke kwaliteit een meetmethodiek voor de afstand bepaald, in de tekst van het parapluplan wordt hier niet naar verwezen;
19. Het is niet duidelijk welke afstanden gelden voor goothoogten tussen 6 en de maximale 10 meter en bouwhoogten tussen de maximale 8 en 13,5 meter;
20. Het is onduidelijk waarom bij categorie 2 wegen het verschil tussen de genoemde afstanden 1 meter groter is dan bij categorie 1 en 3 wegen;
21. Het is onduidelijk hoe de afstand t.o.v. het hoofdwaternetwerk wordt berekend;
22. Een afstand van 7,5 meter tot aan watergangen die deel uitmaken van het hoofdwaternetwerk is onacceptabel groot. De vigerende afstand is 1 tot 1,5 meter, het leidt tot het fors inleveren van grond;
23. Voor reconstructies / herstructureringen waarbij sprake is van bestemmingswijzing en/of verplaatsing van bedrijfswoningen, is goedkeuring van de waterbeheerder nodig. Feitelijk wordt aldus de watertoets verplicht gesteld. Dit wordt afgewezen;
24. Bij milieuzonering en de afstanden tussen een wkk-installatie dienen de afstanden te gelden tot woningen van derden, niet tot de eigen woningen van de ondernemers. Zij kunnen dan voor hun eigen woonsituatie kiezen voor kortere afstanden, waardoor de ruimte efficiënt kan worden benut.

Reactie:

1. De parapluperziening van de bestemmingsplannen Buitengebied, en dan met name de voorschriften die betrekking hebben op de glastuinbouw, is in eerste instantie noodzakelijk omdat bestaande voorschriften voor de glastuinbouw met enige spoed geharmoniseerd moeten worden. Een harmonisatie ontkomt echter niet aan het maken van beleidsmatige keuzes, iedere gemeente ging immers op verschillende wijzen met de verschillende thema's om. De harmonisatie wordt gestoeld op nieuw beleid, zodat de keuze ook direct beargumenteerd is. Nieuw beleid en/of beleidsmatige keuzen zijn derhalve onvermijdelijk. Een parapluplan is daarnaast een prima middel om ook zaken die niet geregeld of verouderd zijn in de huidige bestemmingsplannen alsnog (opnieuw) te regelen. Inmiddels uitgekristalliseerd beleid kan op die manier in de huidige bestemmingsplannen worden opgenomen, zodat er ook direct mee gewerkt kan worden. Parapluplannen zijn bij uitstek het middel om nieuwe beleidsmatige inzichten in bestaande plannen te brengen, denk hierbij bv. aan de parapluplannen die destijds op grote schaal zijn vastgesteld om de zogenaamde seks-inrichtingen tegen te kunnen gaan.

2. De nieuwe rooilijafstanden zijn tot stand gekomen op basis van een inventarisatie en een "middeling" van alle bestaande rooilijafstanden in de huidige bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan heeft zijn eigen systeem en zijn eigen afstanden, maar ieder bestemmingsplan volgt wel de methodiek "hoe belangrijker de infrastructuur, hoe groter de aan te houden afstand." Alle wegen zijn ingedeeld in vier categorieën:

1. de wegen die het Westland met de buitenwereld verbinden,
2. de wegen die de kernen onderling verbinden,
3. de tuinbouwontsluitingswegen die permanent zijn, en
4. de tuinbouwontsluitingswegen die niet permanent zijn.

Deze heldere indeling van de wegen is mede gebaseerd op het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP). Uit de matrix met alle rooilijafstanden (uit het hart van de weg), gebaseerd dus op gemiddelden, blijken de volgende afstanden:

Cat. weg	Kassen	Bedrijfsgebouwen	Woningen	Watertanks	Andere bouwwerken
1	17	23,5	21	17	21
2	12,5	18	16,5	13	16
3	8,5	12	12,5	8,5	9,5

De nieuwe situatie wordt als volgt:

Cat. weg	Kassen	Bedrijfsgebouwen	Woningen	Watertanks	Andere bouwwerken
1	17,5	22,5	22,5	22,5	22,5
2	12,5	17,5	17,5	17,5	17,5
3	9	12,5	12,5	12,5	12,5
4	4	12,5	7,5	12,5	12,5

De afstanden zijn gebaseerd op de noodzakelijke verkeers- en stedenbouwkundige profielen die voor de wegen van die categorie gelden. De profielen zijn terug te vinden in de Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied Westland. Zo geldt voor een categorie 3 weg een minimumprofiel van 16 meter breedte, de minimale ruimte die benodigd is om de duurzame glastuinbouwgebieden een voldoende ontsluiting te bieden, zowel wat betreft verkeer als kabels en leidingen. Gerekend vanaf de buitengrens van het profiel kan een kas op 1 meter komen te staan. Een kleinere afstand is ongewenst en bovendien niet mogelijk.

Voor categorie 2 geldt een minimumprofiel van 23 meter, zodat kassen ook hier op 1 meter uit de erfscheiding kunnen komen te staan. Voor categorie 1 wegen geldt een minimumprofiel van 29 meter, waarbij de kassen tenminste 3 meter van de buitengrens van de infrastructuur moeten komen te staan. Bedrijfsgebouwen, woningen en andere bouwwerken moeten vanwege hun ruimtelijke uitstraling nog wat verder van de wegprofielen. Voor laad- en losruimten zijn nog andere afstanden bepaald, gebaseerd op het uitgangspunt dat ieder bedrijf op eigen terrein met vrachtauto's moeten kunnen keren.



In vergelijking met de (gemiddelde) huidige rooilijnafstanden betekenen de nieuwe rooilijnen nauwelijks een verslechtering. Op grond van de meeste huidige plannen was het echter nog mogelijk om vrijstelling te verzoeken van de rooilijnafstanden. Er zullen dan ook bouwwerken tot stand gekomen zijn die op kortere afstand uit het hart van de weg staan dan in de nieuwe situatie gewenst. Deze vrijstellingsbevoegdheid komt niet terug en in de parapluperziening wordt ook niet bepaald dat op de bestaande voet kan worden herbouwd.

Ruimte voor ontsluiting, voorzieningen, representatie en landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor een duurzame glastuinbouwsector. Niet alleen de leefbaarheid, ook het imago van de sector is hier bij gebaat. Al in de "Handreiking vaststelling perspectief glastuinbouwgebieden" (publicatie GlaMi, juli 2003) is aangegeven dat voor de inpassing van glastuinbouw in zijn omgeving, rekening houdende met ruimte voor het toepassen van duurzame principes op energiegebied, het realiseren van voldoende waterbergend vermogen, het verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid en een goede landschappelijke inrichting en multifunctionele inrichting van het gebied, een streefbeeld een verhouding van 1 : 2 zou zijn (in 100 ha plangebied kan ongeveer 50 ha glas gebouwd worden). Door intensief en meervoudig ruimtegebruik (ondergrondse waterberging, telen op bedrijfsruimten) kan de oppervlakte kassen hoger uitkomen.

Op perceelsniveau stelt het genoemde GlaMi rapport dat een efficiënte kavel- en bedrijfsinrichting een verhouding van netto oppervlakte glas tot bruto kaveloppervlakte van 1 : 1,5 kent. Dat betekent een bebouwingspercentage aan kassen van maximaal 66,67%. Het parapluplan beperkt de glastuinbouw niet tot dergelijke percentages. Echter, gelet op de verandering van de glastuinbouw van een "agrarische bedrijfstak" naar een "licht-industriële bedrijfstak" -wat onder meer mag blijken uit de hogere en veelal niet transparante kassen, de grotere bedrijfsgebouwen en verwerkingsruimten- en de ruimtedruk in het Westland, is een minimaal profiel vanuit verkeersoogpunt en landschappelijke inpassing noodzakelijk. Dit kan worden aangemerkt als een voorzienbare maatschappelijke ontwikkeling. Opgemerkt moet worden dat dankzij het parapluplan met ontheffing in dubbele teeltlagen gebouwd kan worden en dat voor hogere kassen ook heldere standaardregels komen te gelden. Ook hier gelden echter afstandseisen om de landschappelijke inpassing voldoende te garanderen.

Gelet op de grootte van het plangebied, de diversiteit aan bestemmingsplanbepalingen, de reeds verleende vrijstellingen en het criterium normaal maatschappelijk risico, is het uiterst complex een planschaderisico-analyse te verrichten. De materie is te complex om tot een betrouwbare uitkomst te komen. De kosten wegen in deze niet op tegen de onzekere baten.

3. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 23 september 2008 ingestemd met het beleidsstuk "Westlands water, nu en later". Het percentage onder de grond te bergen is in dat beleidsstuk neergelegd. Echter, de gemeenteraad heeft bepaald dat geen maximumpercentage moet worden gesteld aan het op innovatieve wijze te bergen water. Dit zal in de beschrijving in hoofdlijnen van de parapluperziening worden aangepast.

4. Indien er geen relatie wordt gelegd tussen het glastuinbouwbedrijf en de hoeveelheid op te wekken energie (voor derden), kan in theorie voor een zeer beperkt bedrijf een enorme warmtekrachtkoppeling met warmtetank of anders worden gebouwd. Duurzaam glastuinbouwgebied is primair bestemd om gewassen te kweken en niet voor energieproductie. Energie mag niet belangrijker worden dan het kweken, dat is in het belang van een gezonde, concurrerende en innovatieve bedrijfstak als de glastuinbouw. Het is aanvaardbaar voor derden energie te produceren, maar slechts indien het ondergeschikt blijft aan de eigenlijke bedrijfsvoering en het in voldoende relatie staat tot de grootte van het glastuinbouwbedrijf. Uit LEI onderzoek is naar voren gekomen dat zonder benutting van warmte structurele inzet van warmtekrachtkoppeling niet rendabel is. In de huidige bedrijven wordt tenminste 95% van de warmte (voor het eigen bedrijf) nuttig toegepast. In de toekomst zal het misschien ook mogelijk zijn warmte aan derden te leveren, zodat deze toch nuttig kan worden toegepast. Om te garanderen dat de warmtekrachtkoppeling rendabel is, wordt vastgehouden aan het nuttig te gebruiken percentage van de warmte, maar de toevoeging "voor het eigen glastuinbouwbedrijf" wordt geschrapt.
5. Het glastuinbouwgebied is in eerste instantie bestemd voor het op duurzame wijze kweken van gewassen. Bedrijvigheid die aan de glastuinbouw gelieerd is, maar in zijn bedrijfsvoering niets te maken heeft met het kweken van gewassen en dus feitelijk ook niet over kassen hoeft te beschikken, hoort vanuit zijn aard niet plaats in het glastuinbouwgebied. Bestaande bedrijfsbestemmingen worden uiteraard gerespecteerd en agrarische hulp- en nevenbedrijven die als zodanig waren bestemd, krijgen de mogelijkheid hun bedrijfsvoering voort te zetten. Nieuwe bedrijven zonder glas horen in beginsel thuis op een bedrijventerrein en zullen niet worden toegestaan binnen het duurzame glastuinbouwgebied. Resteren de bedrijven die niet primair gericht zijn op het kweken van gewassen, maar waarbij dit wel een (belangrijk) onderdeel van het bedrijf is. Hierbij kan gedacht worden aan de zogenaamde handelsbedrijven, hybride bedrijven, maar ook aan hoveniersbedrijven of bedrijven die zich bezighouden met plantenverhuur. Voor tuincentra geldt dat op grond van de detailhandelsstructuur geen uitbreiding meer wordt toegestaan. De andere genoemde bedrijven kunnen onder voorwaarden worden toegestaan in het duurzame glastuinbouwgebied, bijvoorbeeld op percelen die niet langer geschikt zijn voor de duurzame glastuinbouw. Dit beleid is echter nog onvoldoende uitgewerkt om in de parapluperzorging mee te nemen. Het wordt geïntroduceerd met het nieuwe bestemmingsplan glastuinbouwgebied Westland. Er wordt dan ook een definitie gegeven voor de zogenaamde hybride bedrijven. Voor nu wordt de alinea over deze bedrijven uit de parapluperzorging geschrapt.
6. Waterbassins zijn geen bouwwerken in de zin van de Woningwet, maar hebben wel degelijk een groot ruimtelijk effect. Uit de beeldanalyse bij de Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouw Westland is gebleken dat de aarden wallen, omkleed met landbouwplastic, negatief beoordeeld moeten worden. Het is dan ook niet geheel aan de ondernemer om uit te maken waar een waterbassin moet worden aangelegd. De gemeente spreekt de hoop uit dat investeren in ondergrondse waterberging zo aantrekkelijk is (of binnen afzienbare tijd wordt) dat de investering gemakkelijk rendabel is, bijvoorbeeld omdat dan bovengronds meer ruimte resteert voor kassen. De gemeente verplicht de ondernemers (nog) niet om



het waterbassin ondergronds aan te leggen, maar spreekt een duidelijke voorkeur uit om de bassins ondergronds aan te leggen.

7. Zoals hiervoor gesteld, wordt de ruimtelijke uitstraling van een waterbassin als negatief beschouwd. Om regels te kunnen stellen voor een waterbassin is het in eerste instantie noodzakelijk om een bassin aan te wijzen als een werk dat zonder aanlegvergunning niet mag worden aangelegd. Het bassin mag dan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, vandaar dat is bepaald dat een aanlegvergunning slechts wordt verleend indien het bassin wordt aangelegd aan de zij- of achterkant van een glastuinbouwbedrijf. Is het bassin daar toch zichtbaar vanaf de openbare weg, zal het voldoende moeten worden ingeplant. Is het bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk dat een waterbassin toch aan de voorkant van het bedrijf wordt aangelegd, dan kan de gemeente daarmee instemmen als ook wordt ingeplant en dezelfde rooilijnen worden aangehouden als die gelden voor een kas.
8. Langs wegen en waterlopen moeten juist geen waterbassins aangelegd worden. Dit kan slechts als het bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is (dwz als vaststaat dat de achter- of zijkant werkelijk niet mogelijk is), het bassin voldoende wordt ingeplant en dan voldoende rooilijnafstanden worden aangehouden. Voor de rooilijnafstanden geldt dezelfde maat als voor kassen. Eenzelfde rooilijn geeft een rustiger beeld en daarmee meer ruimtelijke kwaliteit. Overigens is het zo dat voor categorie 2 en 3 wegen -geredeneerd vanuit de minimaal gewenste infrastructuur- een waterbassin inderdaad op 1 meter uit de profielgrens kan worden aangelegd. Voor een categorie 1 weg geldt -net als voor de kassen- een minimale afstand van 3 meter tot de gewenste profielgrens.
9. Zoals onder 5 overwogen wordt de hele alinea aangaande hybride bedrijven uit de parapluperziening geschrapt. In het nieuwe bestemmingsplan Glastuinbouwgebied zal hiervoor een regeling worden opgenomen.
10. Ook voor een ondernemer geldt dat voldoende afstand moet worden aangehouden tot aan bedrijfsbebouwing. Het is planologisch en stedenbouwkundig ongewenst en niet meer van deze tijd om de woning te dicht nabij bedrijfsopstanden te bouwen. Net als de verkeersafwikkeling, parkeren, waterberging en aandacht voor representatie is het wonen, ook het bedrijfsmatig wonen, een functie die ruimte vraagt. Daarbij bepalen milieuregels dat tot de woning van een derde tenminste 10 meter afstand moet worden aangehouden. Uitgaande van een mogelijk vergunningvrij uitbouwen van 2,5 meter, moet een woning dan 12,5 meter afstand houden. Milieuregels zijn ook goed voor de ondernemer zelf, vooral als wordt bedacht dat de kans groot is dat een woning als gevolg van schaalvergroting van bestemming zou kunnen worden gewijzigd. De praktijk heeft in de loop der jaren geleerd dat nu al ca. 50% van de woningen niet langer als bedrijfswoningen in gebruik zijn. Om ongewenste milieukundige en ook stedenbouwkundige bezwaren te voorkomen, moet nu al voldoende afstand worden aangehouden tussen de diverse bouwwerken. Wel is bepaald dat ontheffing verleend kan worden tot 10 meter voor die gevels van de woning die niet vergunningvrij kunnen worden uitgebouwd. Er is de gemeente veel aan gelegen het gebruik van privé gronden en opstallen en de bedrijfsmatige gronden en opstallen uit elkaar te trekken. Door de zaken te dicht op elkaar te zetten vindt een ongewenste

vermenging plaats, die leidt tot veel strijdige situaties en voor de toekomst zeer moeilijk oplosbare situaties.

11. Bedrijfswoningen kunnen worden verplaatst en opnieuw worden gebouwd als burgerwoning als gevolg van een schaalvergroting. Ze mogen ook als bedrijfswoning elders worden gebouwd op het moment dat een bedrijfswoning op een bepaalde kavel (bv als gevolg van "besmetting" van de kavel) niet mogelijk zou zijn. Een bedrijfswoning is dus verplaatsbaar naar een bedrijf waar eigenlijk geen woning meer gebouwd zou kunnen worden. Dan geldt wel dat de nieuwe bedrijfswoning op een plek wordt gebouwd die de glastuinbouw niet frustreert, dat met de sloop van de oude bedrijfswoning een (mogelijke) probleemsituatie wordt opgelost en dat wordt voldaan aan de overige eisen aan een eerste bedrijfswoning. Het verplaatsen en herbouwen van bedrijfswoningen is gewoon mogelijk als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Met de toevoeging dat een woning niet mag worden herbouwd als deze al eerder is verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning voor een ander, nieuw bedrijf wordt beoogd te voorkomen dat waar ooit een woning is gesloopt om te worden herbouwd voor een ander bedrijf, toch opnieuw zou kunnen worden gebouwd. De bepaling garandeert dat de "anti-dubbeltelbepaling" (vroeger genaamd "besmettingsbepaling") ook bij mogelijke herbouw van eerder gesloopte en elders herbouwde dienstwoningen geldt.
12. Bij de herbouw van burgerwoningen geldt niet dat een strook van 12,5 meter de bestemming woondoeleinden zou moeten krijgen, er geldt dat tussen de gevel van de woning en de bestemming "glastuinbouw" een afstand van 12,5 meter moet worden aangehouden. Bij nieuwbouw van burgerwoningen (bv als gevolg van medewerking aan verplaatsing) geldt wel dat bij voorkeur vanaf de achtergevel een woondoeleinden bestemming van 12,5 meter wordt ingevuld om zodoende voldoende ruimte te krijgen tot aan de bestemming glastuinbouw. Vanaf de zijgevel kan een afstand van 3 meter worden aangehouden indien zeker is dat gronden met de bestemming glastuinbouw geen direct bedrijfsmatige invulling krijgen, bijvoorbeeld omdat een bedrijfswoning ernaast is gelegen. Voor gevels die niet vergunningvrij kunnen uitbouwen, kan een afstand van 10 meter tot de bestemming glastuinbouw worden aangehouden. Indien er een waterloop of -berging aanwezig zou zijn of een andere natuurlijke perceelsscheiding, kan ontheffing verleend worden om een woning dichterbij te bouwen. De parapluherziening wordt hierop aangepast. Het moet echter wel vaststaan dat het een blijvende situatie betreft. De opmerking dat de gemeente met de bouwvergunning een sturend element in handen zou hebben snijdt geen hout, het bestemmingsplan is immers leidend voor de vraag of een bouwvergunning verleend moet worden.
13. Een goothoogte van zes meter en een maximale bouwhoogte van acht meter betekent een behoorlijk volume, zeker gelet op het feit dat bijna geen kas nog transparant is. Door het gebruik van ondoorzichtig glas of schermingsdoeken hebben bijna alle moderne kassen een overwegend gesloten uitstraling. Een dichte, monotone gevel in combinatie met een relatief geringe rooilijnafstand en een behoorlijke hoogte verdient stedenbouwkundig de nodige aandacht. In de huidige bestemmingsplannen is dat niet gebeurd. Het is dan ook geen automatisme dat de goot- en bouwhoogte op de bestaande voet zomaar kunnen worden opgehoogd naar tien of meer meter. Dat moet met voldoende waarborgen omgeven

zijn. In het parapluplan wordt mogelijk gemaakt wat al mogelijk was en kan relatief eenvoudig met een ontheffing een grotere hoogte mogelijk gemaakt worden. Dan echter wel omgeven met de nodige waarborgen (afstandseisen en stedenbouwkundige beoordeling van ook de aangrenzende percelen e.d.).

14. Een watersilo hoeft in de praktijk niet hoger te zijn dan de genoemde 4 meter. Een grotere hoogte zou ook andere afstandsmaten betekenen, gelet op de andere ruimtelijke uitstraling die een silo heeft in vergelijking met een kas. Een grotere hoogte is niet nodig en stedenbouwkundig ook niet wenselijk. Eventueel kan een silo in de grond worden ingegraven om nog extra inhoud mogelijk te maken.
15. Een modern, duurzaam en innovatief glastuinbouwbedrijf heeft voldoende ruimte nodig voor functies als verkeer, water en representatie. In GLAMI rapporten wordt gesproken van een bebouwingspercentage van ca. 70%. De noodzakelijke vrije ruimte moet in het geval van dubbel ruimtegebruik met een gebouw van maximaal 20 meter hoogte aan de voorkant gevonden worden. Een gebouw van maximaal 20 meter hoogte is nogal wat, dat heeft een groot ruimtelijk effect. Het is niet meer dan logisch dat een gebouw van dergelijke omvang op gepaste afstand van de weg gepositioneerd moet worden. Een maat van 1,5 x de bouwhoogte voor categorie 1 en 2 wegen is een gebruikelijke stedenbouwkundige maat, die bijvoorbeeld ook voor bedrijventerreinen gebruikt zou kunnen worden.
16. Er zal in ieder geval sprake moeten zijn van meervoudig ruimtegebruik, dus twee lagen op elkaar. Een bedrijfsruimte met daarboven een kas zal tenminste 12 meter moeten zijn.
17. Waar in het bestemmingsplan sprake is van een afstand aan te houden tot een weg, maakt het niet uit waar die weg ten opzichte van het bouwwerk is gelegen. Een bedrijf kan dus als het ware te maken hebben met twee voorgevelrooilijnen. Dat is in de huidige situatie ook het geval.
18. De methode om de aan te houden afstanden te bepalen is gevisualiseerd en bepaald in de Visie ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan hoeft daar niet naar terug verwezen te worden. Hoofregel is dat voor iedere meter die een kas hoger gebouwd wordt dan door het bestemmingsplan standaard wordt toegestaan, ook een meter verder uit het hart van de weg moet worden gebouwd. In vergelijking met de goothoogte moet de bouwhoogte het verschil tussen bouw- en goothoogte nog extra als afstand aanhouden. Dit levert de volgende afstanden op:

Categorie weg	Goothoogte	Afstand	Bouwhoogte	Afstand
1	6	17,5	8	19,5
	7	18,5	10,5	22
	8	19,5	11,5	23,5
	9	20,5	12,5	24
	10	21,5	13,5	25
2	6	12,5	8	14,5
	7	13,5	10,5	17
	8	14,5	11,5	18



	9	15,5	12,5	19
	10	16,5	13,5	20
3	6	9	8	11
	7	10	10,5	13,5
	8	11	11,5	14,5
	9	12	12,5	15,5
	10	13	13,5	16,5
Hoofdwaternetwerk	6	7,5	8	9,5
	7	8,5	10,5	12
	8	9,5	11,5	13
	9	10,5	12,5	14
	10	11,5	13,5	15

In het betreffende bestemmingsplanvoorschrift is bij de bepaling van categorie 2 wegen een foutje geslopen, de maximale bouwhoogte moet geen 21, maar 20 meter afstand aanhouden tot het hart van de weg. Het plan wordt aangepast door te bepalen dat voor iedere meter dat een kas hoger is dan toegestaan, een meter verder uit het hart van de weg gebouwd moet worden dan normaal het geval zou zijn. Dit geldt zowel voor de goot- als de nokhoogte.

19. Dat mag duidelijk worden uit de onder de vorige reactie opgenomen tabel. Het parapluplan zal overeenkomstig worden aangepast.
20. Zie de reactie onder 18.
21. Voor de afstand aan te houden ten opzicht van het hoofdwaternetwerk geldt dat rekening is gehouden met de beleving vanaf het water. De zichtlijnen zijn bepalend voor de afstand van 7,5 meter uit de boveninsteek van de sloot. Deze tekening is ook opgenomen in de Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland. Doordat een afstand van 7,5 meter wordt aangehouden worden ook de doorzichten van het hoofdwaternetwerk bij bochten e.d. behouden. Dat is belangrijk om het landschap daadwerkelijk te kunnen beleven en niet alleen maar een opgesloten gevoel te ervaren. Tenslotte kan als argument worden aangevoerd dat zeker direct naast het hoofdwaternetwerk een extra opvangcapaciteit van hemelwater (in de grond) de kans op overstromingen wordt verkleind. Een zone van 7,5 meter zou als natuurvriendelijke oever kunnen worden ingericht, waardoor behalve de belevingswaarde ook de bergingscapaciteit in het gebied langs het hoofdwaternetwerk wordt vergroot. Wanneer gekozen wordt voor een hogere kas dan standaard is toegestaan, geldt ook hier dat voor iedere meter hoger, een meter extra afstand moet worden aangehouden. Zie ook hier de tabel onder reactie 18.
22. Het hoofdwaternetwerk is behalve belangrijk voor de waterberging en de waterkwaliteit ook het water met belevings- en recreatieve waarde. Het water waarvan de gemeente van oordeel is dat het beter beleefd moet kunnen worden dan in de huidige situatie. Ook voor een bedrijventerrein zou gelden dat ontwikkelingen rekening moeten houden met de omgeving waarin ondernomen wordt. De huidige afstanden die gelden ten opzichte van het water zijn in een verleden met de waterbeheerder afgesproken, maar niet langer van deze

tijd als ook de ruimtelijke beleving van het glastuinbouwgebied erbij wordt betrokken. Op de schaalgrootte van de tegenwoordige moderne, grootschalige en duurzame bedrijven, is het verlies te overzien. Daarbij kan ook worden gesteld dat al veel van het hoofdwaternetwerk niet te maken heeft met glasopstanden direct aan het water.

23. In "Westlands water, nu en later" wordt duidelijk voor welke wateropgave gemeente Westland staat. In samenwerking met het Hoogheemraadschap Delfland en de sector moet een oplossing gezocht worden voor de aan te leggen waterbergingen. Voor reconstructies die binnen de mogelijkheden van de bestaande bestemmingsplannen kunnen worden uitgevoerd, wordt (nog) geen extra watereis gesteld. Het Hoogheemraadschap zou dat graag al geregeld zien. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland moet hierover nog gesproken worden, voor het parapluplan is uitgesproken dat in ieder geval voor de gevallen waarin de gemeente in een nieuwe planologische situatie voorziet, bijvoorbeeld doordat bestemmingen gewijzigd worden, de instemming van de waterbeheerder wordt verlangd. Dit leerstuk wordt ongetwijfeld in de nabije toekomst verder uitgewerkt.
24. Zoals ook onder reactie 10 is opgenomen, wordt de woning van de ondernemer beschouwd als gelijk ieder andere woning. Dat betekent dat milieuvorschriften ook voor die woningen van toepassing zijn.

Hoogheemraadschap van Delfland (ontvangen 1 oktober 2008):

1. Het bestemmingsplan voldoet niet aan het Nationale waterbeleid en het beleid van Delfland. Binnen de functie "glas" is een aantal ruimtevragende onderdelen noodzakelijk om een kwalitatief goed en veilig watersysteem te kunnen garanderen. Belangrijk is een goede verhouding tussen onverhard en verhard gebied en voldoende oppervlaktewater. Er moeten voorzieningen zijn voor het behoud of het verbeteren van de waterkwaliteit. Tenslotte moeten bedrijven ruimte hebben om een waterbassin aan te leggen (de Amvb glastuinbouw eist een waterbassin van tenminste 500 m³ per ha glas voor de opvang van hemelwater) of aansluiting op het riool te bewerkstelligen. De planvoorschriften moeten zo worden aangepast dat binnen de bestemming glas en binnen de afzonderlijke glaspercelen de benodigde ruimtevragende onderdelen gerealiseerd kunnen worden en als zodanig planologisch vastgelegd;
2. Voor het glastuinbouwgebied geldt een waterbergingsnorm van 325 m³ per ha. Deze norm is gebaseerd op tenminste 25% onverhard oppervlak (voor de berging van overtollig neerslagwater). Wordt het percentage onverhard oppervlak verkleind, dan geldt een watereis van mogelijk 400 of 500 m³ per ha. Het bestemmingsplan moet zodanig worden aangepast dat het verhardingspercentage niet toe kan nemen;
3. In het met de gemeente opgestelde waterplan is bepaald waar binnen het glas de benodigde wateropgave moet worden ingevuld. Dit bestemmingsplan moet het mogelijk maken invulling te geven aan deze opgave. Hierbij moet ook worden aangegeven op welke wijze ondergrondse waterberging een rol kan spelen;
4. Voor burgerwoningen geldt een ander "beschermingsniveau" dan voor de glastuinbouw. Gelet op de ligging in het glastuinbouwgebied kan niet zonder meer aan de vastgestelde veiligheidsnormering worden voldaan. Geadviseerd wordt de woningen te beschermen door

ze te (laten) bouwen op een terp of een hoger gelegen deel van een waterstaatkundige eenheid. In geval van bestemmingswijziging moet het bruto plangebied voldoen aan de voor de functie(s) vastgestelde waterbergingsnormen. Indien hier niet aan wordt voldaan, moet worden aangegeven hoe er dan wel invulling aan wordt gegeven;

5. Bij locatiekeuze en herinrichting van bestaand stedelijk gebied moet een risico- en kostenanalyse gemaakt worden, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de bewustwording van het belang van voldoende waterberging en het handhaven van het onverharde deel van 25% binnen de functie glas.

Reactie:

1. Vooropgesteld wordt dat de parapluperziening van de bestemmingsplannen buitengebied bedoeld is om bestaande regelgeving te harmoniseren. Nieuw beleid wordt opgenomen indien dit voldoende uitgekristalliseerd is. Dit is voor het waterbeheer binnen de duurzame glastuinbouwgebieden op veel gebieden (nog) niet het geval. In de parapluperziening wordt daarom slechts een beperkt aantal zaken aangaande het water(beheer) geregeld:
 - in de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven dat de waterberging indien noodzakelijk en waar mogelijk wordt vergroot en verbeterd, waarbij ook ondergronds kan worden gerealiseerd;
 - er is instemming van de waterbeheerder noodzakelijk in geval van reconstructie/herstructurering waarbij bedrijfswoningen van bestemming worden gewijzigd;
 - een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming glastuinbouw naar water voor het geval (overeenkomstig "Westlands water, nu en later") een waterberging wordt aangelegd;
 - een nieuwe regeling voor aan te houden afstanden tussen bouwwerken en het water, waarbij bijzondere aandacht voor bouwwerken langs het hoofdwaternetwerk (afstanden zijn zodanig gekozen dat de belevingswaarde van het water recht wordt gedaan);

In de huidige bestemmingsplannen voor de buitengebieden (en dus de glastuinbouwgebieden) van Westland, is nergens een eis voor de berging van water opgenomen, er geldt ook geen minimale grootte voor waterbassins. Er geldt evenmin een maximum percentage verhard oppervlak. Alleen het bestemmingsplan Wateringen heeft een aanlegvergunningstelsel voor het aanbrengen van verhardingen, juist om de effecten van uitbreiding van verharding te kunnen toetsen aan de effecten op het waterbergend vermogen. Verder zijn er geen regels aangaande de bescherming van het waterbergend vermogen in de glastuinbouwgebieden. Een overzicht van de relevante regelingen in de huidige bestemmingsplannen:

Plan	Opp. eis water	Eis onverhard oppervlak	Aanlegverg. Verharden	Aanlegverg. dempen	Water bestemming	Afstand tot water
De Lier	nee	nee	nee	nee	hoofdvaarten	ja
Gravenzande	nee	nee	nee	nee	vaarten en	ja



					waterlopen	
Maasland	nee	nee	nee	nee	hoofdwatergang	ja
Monster	nee	nee	nee	nee	hoofdwatergang	ja
Naaldwijk	nee	nee	nee	nee	hoofdwatergang	ja
Schipluiden	nee	nee	nee	nee	hoofdwatergang	ja
Wateringen	nee	nee	ja	ja	gekoppeld aan hoofdstructuur	ja

In het beleidsdocument "Westlands water, nu en later" zijn een aantal uitspraken over de oplossing van het tekort aan waterberging op papier gesteld. Er is echter nog onvoldoende duidelijkheid over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In de harmonisatie die het parapluplan is, kan dan ook geen rekening worden gehouden met het waterplan. Wel wordt de suggestie overgenomen om op grond van de ambv Glastuinbouw een minimale grootte van 500 m3 waterbassin (om gietwater op te vangen, bij voorkeur ondergronds) per ha. glas in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast komt een aanlegvergunningstelsel te gelden voor het aanbrengen van verhardingen, gelijk het huidige bestemmingsplan Wateringen.

2. Zoals onder de reactie onder 1 gesteld komt er een aanlegvergunningstelsel voor het aanbrengen van verhardingen. Dit is juist om de effecten van uitbreiding van verharding te kunnen toetsen aan de effecten op het waterbergend vermogen. Voor de aanlegvergunning wordt afgegeven, wordt de waterbeheerder om advies verzocht. Het "bevriezen" van het verharde oppervlak is verder niet mogelijk.
3. Het parapluplan maakt het mogelijk dat de bestemming glastuinbouw wordt gewijzigd naar de bestemming water indien een bepaalde waterberging in overeenstemming met het waterplan moet worden aangelegd. In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat ondergrondse waterberging mogelijk moet zijn indien noodzakelijk en waar mogelijk. Het ontbreekt momenteel echter nog aan juridisch instrumentarium om een goede regeling voor de ondergrond op te nemen, mogelijk kan dit in het komende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland worden opgenomen.
4. In geval van bestemmingswijziging naar woondoeleinden als onderdeel van een schaalvergroting of reconstructie, wordt de instemming van de waterbeheerder met die schaalvergroting of reconstructie geëist. Bouwen op een terp is vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten geen optie.
5. Het betreft hier een harmonisatie van bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied van Westland, geen herinrichting van bestaand stedelijk gebied dus. Een risico- en kostenanalyse is zodoende niet aan de orde.

Westland Infra (ontvangen 15 augustus 2008):

Geen opmerkingen.

Gasunie (ontvangen 2 september 2008):



Geen opmerkingen.

Gemeente Delft (ontvangen 15 september 2008):

Geen opmerkingen.

VROM-inspectie (mede namens alle Rijksdiensten) (ontvangen 30 oktober 2008):

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Overige instanties:

Van de overige instanties (Provincie Zuid-Holland, Stadsgewest Haaglanden, Kamer van Koophandel, Rijksdienst voor Archeologie, gemeente Midden-Delfland, gemeente Den Haag en deelgemeente Hoek van Holland) is (nog) geen reactie gekomen. Mocht hiertoe aanleiding bestaan zullen voor het ontwerpplan bij de vaststelling nog wijzigingen voorgesteld worden.

Ambtelijke aanpassingen

Gebleken is dat het voorontwerp bestemmingsplan nog aanpassing behoeft op de volgende punten:

- woningen buitengebied Westland;

De bestemmingsplannen woningen buitengebied Westland 1 en 2 voorzien in voorschriften voor burgerwoningen in het glastuinbouwgebied. In de parapluherziening van de bestemmingsplannen buitengebied komt een wat ander planologisch regime te gelden voor bestaande burgerwoningen. Aangezien het in beide gevallen burgerwoningen betreft, is het vanwege de rechtszekerheid noodzakelijk dat dezelfde voorschriften gelden. Vandaar dat wordt voorgesteld ook de voorschriften voor het (her)bouwen van een woning binnen de bestemmingsplannen Woningen buitengebied Westland 1 en 2 te herzien overeenkomstig het voorschrift woondoeleinden zoals opgenomen in de parapluherziening. Ook definities worden herzien.

- opslag(hoogte);

Uit de visie ruimtelijke kwaliteit blijkt dat opslag tot een rommelig en ongewenst beeld kan leiden. In het voorontwerp was in de beschrijving in hoofdlijnen wel opgenomen dat verrommeling door ongewenste opslag moet worden tegengegaan, maar dat is nu in de gebruiksbepalingen nader uitgewerkt. Opslag van niet bedrijfsgelateerde goederen en/of materialen is niet toegestaan, opslag van wel bedrijfsgelateerde goederen en/of materialen is voor de voorgevelrooilijn niet toegestaan en achter de voorgevelrooilijn tot een maximale hoogte van 4 meter (aansluitend bij de hoogte van een watersilo).

- goothoogte bedrijfsgebouw naar 10 meter;

Bedrijfsgebouwen worden veelal opgericht met een plat dak, een goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter maakt het dan lastig een goed ontwerp te maken. Beter is het dan zowel goot- als bouwhoogte op 10 meter te stellen.



- ontheffing bedrijfsgebouwen naar erfscheiding tot 3 meter;

Voor de bedrijven is het met name belangrijk dat naar de wegkant voldoende afstand wordt gehouden en voldoende aandacht aan representatie wordt gegeven. Aan de zij- en achterkant is dat minder belangrijk, maar gelden wel afstanden om bijvoorbeeld schaduw hinder voor de buurman te voorkomen of om redenen van externe veiligheid. In het voorontwerp was het mogelijk van deze afstanden ontheffing te verlenen tot 5 meter, maar om meer flexibiliteit mogelijk te maken, wordt dit verruimd tot 3 meter. Er gelden echter wel duidelijke randvoorwaarden.

- paardenbeleid;

Er is nog een beleidsmatige onderbouwing van het paardenbeleid geschreven. Als gevolg hiervan wordt niet langer het aantal paarden beperkt, maar de hoeveelheid bijgebouwen die voor het houden van paarden gebruikt mag worden. Maximaal 75 m³ van de maximale 300 m³ aan mogelijke bijgebouwen mag worden gebruikt om paarden te houden. Daarbij geldt voor het gebruik van gronden als paardenbak een aanlegvergunning.

- windenergie;

Westland is niet geschikt voor het plaatsen van grootschalige windmolens. Het parapluplan maakt dergelijke installaties niet mogelijk. Wel is het mogelijk kleinschalige windmolens te bouwen, tot een maximale hoogte van 15 meter. Het mag echter geen milieuvergunningplichtige windmolen betreffen, zodat een afstand van tenminste vier keer de bouwhoogte tot woningen moet worden aangehouden en niet meer dan 15 MW aan energie mag worden opgewekt.

- (tijdelijke) buitenlandse arbeidsmigranten;

Als gemeentelijk beleid is vastgesteld dat tijdelijke medewerking aan de huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidsmigranten mogelijk gemaakt moet worden. Het is echter juridisch onmogelijk om dit leerstuk met tijdelijke maatregelen op te lossen. De behoefte aan arbeidskrachten is immers structureel blijvend en daarmee ook de behoefte aan huisvesting. Een oplossing die gekozen is, is de bewoning van bedrijfswoningen – behalve door de ondernemer – ook mogelijk te maken voor werknemers van het betreffende bedrijf. De definitie van "bedrijfswoning" is hierop aangepast. Dit zal evenwel niet volstaan, er is meer nodig. Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om verblijfsruimten voor (tijdelijke) buitenlandse arbeidsmigranten op te richten. De uitwerking van de verschillende initiatieven moet van geval tot geval getoetst worden, maar een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden maakt het in ieder geval mogelijk om zonder een ingewikkelde bestemmingsplanprocedure of een projectbesluit wat slagvaardiger te kunnen handelen als het een goed initiatief betreft.

- voorschriften aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen

Met de nieuwe inhoudsmaat van 1000 m³ voor woningen (voor woondoeleinden gekoppeld aan de perceelsgrootte) zijn extra regels mogelijk om de architectonische inpassing van de woningen (bij uitbreiding te garanderen.

- oppervlakte laboratoria/opleiding e.d. koppelen aan glasareaal;

Het parapluplan maakt het mogelijk ontheffing te verlenen om laboratoria/opleidings- en bezoekersruimten te realiseren binnen een glastuinbouwbedrijf. In het voorontwerp was geen maximale oppervlakte bepaald, nu wordt bepaald dat de voor deze doeleinden op te richten bouwwerken niet meer oppervlakte mogen beslaan dan 5% van het totaal aanwezige glasareaal.



- ondergrondse waterberging;

In de beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen dat waar mogelijk de bergingscapaciteit voor water aanzienlijk wordt vergroot en verbeterd. Vervolgens wordt gesteld dat dit kan door oppervlaktewater te realiseren, maar dat het ook ondergronds kan. Voor het gietwater van de ondernemers zelf geldt dat de waterbassins bij voorkeur ondergronds worden gerealiseerd. Op die manier wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, terwijl de ondernemer aan de oppervlakte over meer glasareaal kan beschikken. Een planologische regeling voor het ondergronds bouwen van waterkelders was in het voorontwerp niet opgenomen. Dat wordt in het ontwerp wel geregeld. De regeling is als volgt:

Bovengrondse waterberging	Mogelijk ogv bestemmingsplan	Mogelijk na ontheffing b&w	Mogelijk na wijziging b&w
oppervlakte / hemelwater	nee	nee	ja, onder voorwaarden
gietwater	ja, onder voorwaarden	nvt	nvt

Ondergrondse waterberging	Mogelijk ogv bestemmingsplan	Mogelijk na ontheffing b&w	Mogelijk na wijziging b&w
oppervlakte / hemelwater	nee	ja, onder voorwaarden	nvt
gietwater	ja, onder voorwaarden	nvt	nvt

Commissie Ruimte 4 november 2008

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de vergadering van de Cie. Ruimte van 4 november behandeld. De diverse fracties hebben de navolgende vragen en/of opmerkingen naar voren gebracht:

CDA:

1. Harmonisatie betekent niet het introduceren van nieuwe beleidsdoelen. De nieuwe afstandsmaten t.o.v. wegen en waterlopen vallen hieronder, evenals de watertoets bij herstructurering. Ook worden afstandsmaten voor waterbassins gesteld;
2. Nieuwe afstandsmaten t.o.v. wegen en waterlopen kunnen ertoe leiden dat waar voorheen wel al kassen stonden, niet meer op de oude voet herbouwd mag worden. Het bestemmingsplan leidt tot planschade, verzocht wordt om een planschaderisico-inventarisatie;
3. Van opgewekte warmte bij energieproductie moet tenminste 95% nuttig worden toegepast voor het eigen glastuinbouwbedrijf. Hiermee is het opwekken van warmte voor gebruik door derden, inclusief andere functies niet toegestaan;
4. Een definitie van het begrip "hybride bedrijven" wordt gemist;
5. Waar is de afstand van 7,5 meter tot aan het hoofdwaternetwerk op gebaseerd? Een kas heeft een positieve ruimtelijke uitstraling met een specifiek karakter en moet ook vanaf het water beleefd kunnen worden;



6. Hoe verhoudt dit bestemmingsplan zich tot het bestemmingsplan Woningen Buitengebied Westland deel 3?
7. De regels in het parapluplan zijn niet gelijk aan de regels in het Raamplan, waar is het gedoogbeleid gebleven en waarom zijn de regels voor bijgebouwen aangescherpt?
8. Is het niet raadzaam na te denken over hoe om te gaan met gronden die bij een woonperceel horen, maar niet binnen de toegestane 1000 m² vallen en waarvan vaststaat dat ze voor de glastuinbouw niet bruikbaar (meer) zijn?
9. Waarom wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen wat betreft afstandsmaten e.d. Een ondernemer moet zelf kunnen besluiten dichtbij de kas te bouwen indien gewenst, maar dan wel met de wetenschap dat een woning niet meer van bestemming gewijzigd kan worden;
10. Waarom is bepaald dat een bedrijfswoning slechts één keer kan worden verplaatst?

Reactie:

1. Zie de reactie op de LTO reactie onder 1.
2. Zie de reactie op de LTO reactie onder 2.
3. Zie de reactie op de LTO reactie onder 4.
4. Zie de reactie op de LTO reactie onder 5.
5. Zie de reactie op de LTO reactie onder 23. De kassen zullen ook vanaf het water nog voldoende beleefd kunnen worden. Of de tegenwoordige kassen (gelet op hoogte en de dichte gevels) nog zo mooi zijn, daar kan over getwist. Het gaat er in ieder geval om dat ook de waterweg beleefd kan worden. Wanneer de kassen te dicht op het water staan, valt iedere belevingswaarde weg.
6. De parapluperziening geeft een nieuw voorschrift voor de burgerwoningen in het glastuinbouwgebied van Westland. In vergelijking met de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied 1 en 2 zijn er wijzigingen van de bouwvoorschriften voor burgerwoningen, waarbij ondermeer gedacht moet worden aan één inhoudsmaat van 1000 m³ voor de woning en de bijgebouwen in plaats van 750 m³ plus een bijgebouw van 50 m² (met vrijstelling naar 75 m²). Om voor het gehele glastuinbouwgebied hetzelfde regime te hebben aangaande burgerwoningen worden ook de voorschriften van de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland 1 en 2 herzien. Het bestemmingsplan Woningen Buitengebied Westland deel 3 wordt wat betreft de voorschriften afgestemd op de voorschriften van het parapluplan. Dit plan zal naar verwachting eerste kwartaal van 2009 worden vastgesteld.
7. In het Raamplan Woningen Buitengebied Westland is het uitgangspunt dat een grotere hoeveelheid bijgebouwen dan de toegestane 50 m² (met vrijstelling naar 75 m²) onder een persoonsgebonden overgangsrecht wordt gebracht. Alleen de huidige gebruiker mag de bijgebouwen nog gebruiken en bij een rechtsopvolging zou de situatie in overeenstemming met het bestemmingsplan moeten worden gebracht. In de praktijk blijkt dit geen werkbare situatie. Ten eerste is het zo dat voor de bijgebouwen binnen de bestemming woondoeleinden geldt, dat deze niet onder een persoonsgebonden overgangsrecht, maar onder het bouwovergangsrecht vallen. Met de bestemming woondoeleinden is immers het gebruik van het bijgebouw voor een ieder gelegaliseerd, niemand kan voor een bijgebouw dat als particulier wordt gebruikt binnen de woondoeleinden bestemming worden gedwongen dit af te breken omdat het in strijd zou zijn met de bouwvoorschriften. Slechts wanneer men zou besluiten het bijgebouw volledig te slopen, pas dan kan worden

teruggebouwd wat volgens de voorschriften is toegestaan (de 50 m² met vrijstelling naar 75 m²). Wat betreft de bijgebouwen die buiten de bestemming woondoeleinden nog particulier gebruikt worden geldt dat het Raamplan geen duidelijke uitspraken doet. Het is ongewenst om particuliere bijgebouwen op een glastuinbouwbestemming in gebruik te laten. Het strijdige gebruik van gronden en opstallen kan betekenen dat een glastuinbouwbedrijf minder efficiënt en economisch kan worden ingericht. Het geeft een verkeerd signaal af naar het wonen in het glastuinbouwgebied en kan leiden tot ongewenste precedentwerking. Op het moment dat de bedrijfsvoering beëindigd wordt is het noodzakelijk dat het nieuwe bedrijf direct een goede inrichting krijgt en er een goed evenwicht tussen het wonen en de nieuwe onderneming wordt gevonden. Een woonkavel van 1000 m² is meer dan voldoende om een prettig woonklimaat te garanderen ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid. Bijgebouwen moeten binnen de 1000 m² worden gesitueerd, maar mogen ook niet ongelimiteerd groot zijn. De gedachte dat alles onder een (juridisch onmogelijk) persoonsgebonden overgangsrecht zou kunnen worden gebracht, geeft in onderhandelingsituaties teveel ruimte aan de niet-glastuinbouw partij. Gebleken is dat er behoefte is aan duidelijke regels die voor een ieder gelijk gehanteerd worden. Alleen bijgebouwen binnen de bestemming woondoeleinden derhalve en dan tot een maximum van 300 m³ of 100 m². Het meerdere moet worden gesloopt voordat een bestemmingswijziging akkoord is. Een bijgebouw van 100 m² is twee keer groter dan wat maximaal in stedelijk gebied wordt toegestaan en is ruim voldoende om privé voldoende berging en/of hobbyruimte te hebben. Grotere bijgebouwen leidt mogelijk tot ongewenst gebruik en heeft een ongewenst ruimtelijk effect.

8. Het is belangrijk vast te houden aan een duidelijke maximale maat. Nogmaals moet worden benadrukt dat het een maximale maat betreft, indien met een kleinere oppervlakte kan worden volstaan, moet daarvoor worden gekozen. Leidend is een logische en efficiënte verkaveling, waarbij het glastuinbouwbelang voorop staat. Er kan niet te eenvoudig worden aangenomen dat een kavel niet langer geschikt is voor glastuinbouw. Behalve voor kassen heeft het bedrijf ook ruimte nodig voor installaties, berging of opslag, parkeerplaatsen en een voldoende representatieve aankleding. Het kan echter voorkomen dat een stuk grond buiten de 1000 m² werkelijk niet bij het glastuinbouwbedrijf betrokken kan worden, maar ook dan geldt dat eerstens moet worden nagegaan of de gronden geen glastuinbouw of een maatschappelijk belang kunnen dienen. In de beschrijving in hoofdlijnen is het volgende opgenomen: er wordt slechts meegewerkt aan bestemmingswijziging indien alle overige gronden aantoonbaar zijn overgedragen ten behoeve van de herstructurering. Het privé bezit aan gronden is maximaal 1000 m², leidend is een logische en efficiënte verkaveling van de glastuinbouw. Een grotere kavel uit de verkoop te houden is slechts mogelijk als er aantoonbaar geen glastuinbouwbelang meer voor de gronden is. Het meerdere van de 1000 m² moet dan worden gebruikt voor: de glastuinbouw (bv als direct in te vullen uitplaatsingslocatie) of maatschappelijk nut als groen en/of water. Hiertoe wordt een realiseringsovereenkomst gesloten of worden gronden ter beschikking gesteld. Indien sprake is van een nieuwe schakel in een robuuste structuur, kan de bestemming dan worden gewijzigd naar de maatschappelijke functie die het perceel inneemt.
9. Zie de reactie op de LTO reactie onder 10.
10. Zie de reactie op de LTO reactie onder 11.

1. Het gedogen van grotere bijgebouwen bij bestemmingswijziging moet mogelijk blijven;
2. Vanwaar de afstandscriteria t.o.v. vaarwegen?
3. Hoe verhoudt het criterium van maximaal twee paarden zich tot de jurisprudentie op dit punt?
4. Waarom is bepaald dat slechts voor 10% aan detailhandel plaats mag vinden, is het niet beter te bepalen dat het voor 90% om eigen producten moet gaan?
5. De calamiteitenbepaling in het overgangsrecht moet pragmatischer.

Reactie:

1. Zie de reactie op de CDA reactie onder 7.
2. Zie de reactie op de LTO reactie onder 21 en 22.
3. Het paardenbeleid is zodanig aangepast dat het houden van paarden wordt beperkt door een maximaal oppervlak aan bijgebouwen dat hiervoor mag worden gebruikt te bepalen. Ruimtelijk gezien zijn er goede redenen om dit te doen en er valt niet te verwachten dat dit in beroep geen stand zou kunnen houden.
4. Detailhandel in het glastuinbouwgebied is ongewenst. Het is echter op grond van jurisprudentie niet mogelijk dit tegen te gaan als het een duidelijk ondergeschikt gedeelte van de bedrijfsvoering betreft. Vandaar dat is bepaald dat dit ten hoogste 10% mag zijn, waarbij het alleen om eigen producten mag gaan.
5. De calamiteitenbepaling is met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven.

LPF:

1. Moet bij de huisvesting van (buitenlandse) werknemers niet worden toegevoegd dat ze op dat betreffende bedrijf werkzaam moeten zijn?
2. Hybride bedrijven, wat zijn dat?
3. Het maximale percentage ondergronds te bergen water moet geschrapt worden;
4. Waarom wordt bij de volwaardigheid van een bedrijf aangesloten bij de arbeidskrachten, kan niet beter aansluiting gezocht worden bij het hoofdkomen als criterium?
5. De omschrijving dat verrommeling door ongewenste opslag moet worden voorkomen is te onduidelijk;
6. Betekent de bouwstop dat bij een nieuw bedrijf ook geen woning kan worden opgericht?
7. Hybride bedrijven zouden mogelijk gemaakt kunnen worden met een projectbesluit, dat is evenwel nog in discussie;
8. Is het niet beter standaard al een hogere hoogte voor watertanks mogelijk te maken?
9. Centraal verpakken en verwerken hoort in beginsel thuis op een bedrijventerrein, onder welke voorwaarden zou het binnen het glastuinbouwgebied kunnen?

Reactie:

1. Het voorschrift is hierop aangepast. Bedrijfswoningen mogen ook bewoond worden door op dat betreffende bedrijf werkzaam personeel.
2. Zie de reactie op de LTO reactie onder 5.
3. Is gebeurd.

4. Bij de volwaardigheid wordt zowel aangesloten bij de hoeveelheid arbeidskrachten als bij het criterium dat het inkomen uit het bedrijf wordt gehaald. Bepaald is dat een bedrijf werk en inkomen moet leveren voor minimaal twee volwaardige arbeidskrachten, dat wil zeggen dat twee personen gedurende het hele jaar een volledige dagtaak in het bedrijf vinden en hier het hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan in vinden.
5. Dit is gespecificeerd in de bepalingen aangaande het gebruik van gronden (artikel 9 van het bestemmingsplan), zodat voor eventueel optreden duidelijk is wat wel en niet is toegestaan.
6. Ja, het is tegenwoordig niet langer noodzakelijk bij het bedrijf te wonen. Technologie maakt het mogelijk snel op de hoogte te worden gebracht van eventuele ingrepen die nodig zijn.
7. Is gewijzigd.
8. Tot nu toe is een hogere watertank dan 14 meter nog niet voorgekomen. Het is ook goed een verhouding te houden tot het bedrijfsgebouw (maximale hoogte 10 meter). Er is evenwel opgenomen dat een watertank tot 16 meter met ontheffing mogelijk is, op voorwaarde dat de watertank voor iedere meter hoger dan toegestaan, ook 1 meter verder naar achteren wordt gebouwd.
9. Centraal verpakken en verwerken hoort in beginsel thuis op een bedrijventerrein. Het is echter voor bepaalde bedrijven niet haalbaar om hiervoor de benodigde investeringen te plegen. Ook vanuit LTO-Glaskracht is aangegeven dat het voor een goede ontwikkeling van het glastuinbouwgebied noodzakelijk is dat onder voorwaarden toch kan worden meegewerkt aan het centraal verpakken en verwerken in het glastuinbouwgebied. De voorwaarden zijn terug te vinden in het voorschrift dat eventueel ontheffing mogelijk maakt (artikel 1, lid 6, sub n):
 - dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kassen waarin de producten geteeld zijn of worden onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal drie keer de op het eigen perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de infrastructuur waaraan het bedrijf is gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte.

GBW:

1. Het bestemmingsplan voorziet in erg veel regels, is dat allemaal ook handhaafbaar?

Reactie:

1. De huidige bestemmingsplannen voorzien ook in veel regels, waarbij dan nog moet worden opgemerkt dat het heel veel verschillende regels betreft. Dat maakt zaken nog lastiger te

handhaven. Met alle nieuwe ontwikkelingen die de glastuinbouw doormaakt is het onvermijdelijk dat daar ook nieuwe regels tegenover worden gesteld. Naar verwachting zal de nieuwe regeling voor meer duidelijkheid en daarmee ook tot meer normconform gedrag en eventueel een gemakkelijkere handhaving leiden.

Progressief Westland:

1. De visie ruimtelijke kwaliteit wordt niet overal op dezelfde wijze aangehaald;
2. Komt de visie nog apart terug, wordt daar nog apart over besloten?
3. De parapluherziening betekent een verscherping van de criteria van het Raamplan, is hierover gesproken met de provincie en de VROM-inspectie?
4. De toegestane inhoudsmaat van woningen wordt verruimd van 750 m³ naar 1000 m³, is dat niet te flexibel?
5. Bedrijfswoningen kunnen onder voorwaarden worden bewoond door buitenlandse werknemers. Is dat juridisch houdbaar en hoe kan worden gehandhaafd?

Reactie:

1. Het plan is hierop aangepast.
2. De visie ruimtelijke kwaliteit glastuingebied greenport Westland wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee is geborgd dat het ook als toetsingskader kan dienen bij het beoordelen van bouwaanvragen.
3. De VROM-inspectie heeft laten weten geen opmerkingen over het parapluplan te hebben, van de provincie wordt nog een reactie verwacht. Het er niet naar uit dat hierover opmerkingen gemaakt zullen worden.
4. De inhoudsmaat is enigszins vergroot, maar tevens gekoppeld aan de oppervlakte van de kavel. De flexibiliteit is nodig om bouwplannen soepeler af te doen, in de huidige situatie is teveel discussie over wat nu wel of niet bijgebouw is en wat al dan niet mag worden aangebouwd of losstaand moet worden gebouwd.
5. Besloten is dat bedrijfswoningen tijdelijk bewoond moeten kunnen worden door tijdelijke buitenlandse arbeidsmigranten. Het is evenwel juridisch niet mogelijk dit tijdelijk toe te staan. Vandaar dat is bepaald dat bedrijfswoningen – behalve door de ondernemer – ook mogen worden bewoond door op dat bedrijf werkzaam personeel. Er kan geen onderscheid worden gemaakt tussen Nederlandse of buitenlandse werknemers.

SGP/CHU:

1. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter, kan dat niet al zonder ontheffing hoger worden gesteld, waarbij een grotere afstandsmaat komt te gelden?

Reactie:

1. De inrichting van het glastuinbouwgebied behoeft meer aandacht dan tot nu toe het geval is geweest. Het is raadzaam om vooralsnog met ontheffingen te werken, zodat zaken nog niet bij rechte zijn toegestaan (en bij het later wijzigen van het planologisch regime bijvoorbeeld ook planschade zou kunnen ontstaan), maar toch medewerking kan worden verleend onder een aantal duidelijke voorwaarden. De procedurebepaling is zodanig opgesteld dat een initiatief slechts twee weken ter inzage wordt gelegd. De besluitvorming wordt derhalve niet onnodig lang vertraagd en op deze wijze kan goed de vinger aan de



pols worden gehouden wat bepaalde ontheffingen in de ruimte gaan betekenen. Bij een volgende herziening van de bestemmingsplannen is de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied een stapje verder en kan op basis van de opgedane ervaringen opnieuw hierover worden besloten.

5. FINANCIËN

In de vergadering van de Cie. Ruimte van 4 november 2008 is de vraag gesteld of het niet raadzaam is een planschade risico-inventarisatie te (laten) verrichten. Gelet op de grootte van het plangebied, de diversiteit aan bestemmingsplanbepalingen, de reeds verleende vrijstellingen en het criterium "normaal maatschappelijk risico", is het uiterst complex een planschaderisico-analyse te verrichten. De materie is te ingewikkeld om tot een betrouwbare uitkomst te komen. De kosten van een dergelijk onderzoek wegen in deze niet op tegen de onzekere baten en zou ook leiden tot een ongewenste vertraging van het bestemmingsplan.

6. ORGANISATORISCHE GEVOLGEN

Niet van toepassing.

7. OVERLEG GEVOERD MET EXTERNE PARTIJEN

Externe partijen die hebben gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan krijgen de reactie zoals verwoord in deze nota. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaat nogmaals de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

8. COMMUNICATIE

Het ontwerp-bestemmingsplan "Parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland" overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen.

9. UITVOERING

Niet van toepassing.

10. VERVOLGTRAJECT

Zienswijzen afwachten, ontwerp-bestemmingsplan daar (eventueel) nog op aanpassen en vervolgens aan de gemeenteraad aanbieden om vast te laten stellen.

RBM/RJ/131108/DO



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl



PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

VOORSCHRIFTEN



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Parapluherziening bestemmingsplannen Buitengebied Westland

Artikel 1

Van de navolgende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	RB	GS
Buitengebied 's-Gravenzande	24-10-1995	11-06-1996
Buitengebied Monster	25-03-1986	16-12-1986
Buitengebied Monster, 1 ^e herziening	28-10-1986	09-06-1987
Buitengebied Monster, 2 ^e herziening	25-04-1995	02-12-1995
Buitengebied Monster, 3 ^e herziening	26-09-2004	19-04-2005
Buitengebied Monster, 4 ^e herziening	25-04-2006	09-08-2006
Buitengebied Naaldwijk	10-02-2000	03-10-2000
Buitengebied Schipluiden Noord	23-03-2000	31-10-2000
Buitengebied Wateringen	31-08-1999	20-04-2000
Landelijk gebied De Lier	20-04-1994	25-10-1994
Landelijk gebied Maasland	21-06-1971	01-11-1972
Landelijk gebied Maasland (UW Kralingenpolder)	28-01-2003	15-04-2003
Oude Campspolder (Maasland)	04-11-1975	14-03-1977
Oude Campspolder (Maasland), 4 ^e herziening	08-09-1989	30-01-1990
Woningen Buitengebied Westland, deel I	26-09-2006	14-05-2007
Woningen Buitengebied Westland, deel II	19-12-2006	14-05-2007

worden de artikelen zoals opgenomen in de onderstaande tabel vervangen door de –eveneens in de tabel vermelde- voorschriften van dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan	Artikel	Deels vervangen en/of aangevuld door artikel in herziening	Opmerking
Buitengebied 's-Gravenzande	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	3	6	
	6	7	
	7	8	
	8	9	
	11	2	de agrarische subbestemmingen blijven als zodanig gelden
	13	3	
	19	3	in de nieuwe regeling wordt niet langer uitgegaan van aparte woon-, tuin- en erfbestemmingen, vandaar dat erf wordt vervangen door woondoeleinden, net als tuin
	20	3	
	27	10	
	28	11	

Buitengebied Monster	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	3	2	
	5	2	
	51	3	
	58	7	
	60	8	
	61	6	
	62	10	
	63	9	
	64, lid 2	12	
	65	11	
Buitengebied Naaldwijk	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	3	6	
	5	7	
	7	2	
	8	3	
	20	10	
	21	8	
	23	9	
	27	12	
	28	11	
Buitengebied Wateringen	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	3, lid 1	12	
	5	8	
	6	6	
	7	2	
	8	2	
	10	3	
	24	10	
	25	11	
Buitengebied Schipluiden Noord	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	3	12	
	5	6	
	6	7	
	7	9	

	11	8	
	13	2	
	14	3	
	27	10	
	28	11	
Landelijk gebied De Lier	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	4	8	
	5	6	
	6	7	
	8	2	
	9	3	
	25	10	
	26	11	
	27	9	
Landelijk gebied Maasland	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	8	
	2a	6	
	4	5	
	5	7	
	7	9	
	10	3	
	15	2	
	22	10	
	24	11	
	25	12	
Landelijk gebied Maasland, UW Kralingerpolder	8, lid 6	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	9	2	
Oude Campspolder Maasland	1	4	definities in paraplu wijzigen definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	8	
	3	6	
	5	5	
	6	9	
	7	2	
	14	10	
	15	11	
	16	12	
Woningen	1	4	definities in paraplu wijzigen

Buitengebied Westland, delen I en II			definities in bp, definities wel in bp, maar niet in paraplu blijven behouden
	2	5	
	5	7	
	6	9	
	7	3	
	11	10	
	12	6	
	14	11	

In de onderstaande tabel is aangegeven welke voorschriften van de bestaande bestemmingsplannen vanwege de parapluherziening komen te vervallen.

Bestemmingsplan	Te vervallen artikel	Opmerking
Buitengebied 's-Gravenzande	9	Regeling voor windturbines wordt gegeven in artikel glastuinbouw
	29	
Buitengebied Monster	59	Zie windturbines
Buitengebied Naaldwijk	6	
	24	Zie windturbines
	26 lid 2	De afstandsmaten tussen kassen en gevoelige functies worden geregeld in artikel glastuinbouw
Buitengebied Schipluiden Noord	12	
	29	
Landelijk gebied Maasland	23	
	26	
	27	
Landelijk gebied Maasland, UW Kralingerpolder	8, lid 7 en lid 8	
Oude Campspolder Maasland	17	
	18	
	19	
Woningen Buitengebied Westland, delen I en II	15	

In de onderstaande tabel is aangegeven met welke nieuwe voorschriften de bestaande bestemmingsplannen door de parapluherziening worden aangevuld.

Bestemmingsplan	Nieuw artikel	Artikel parapluherziening	Opmerking
Buitengebied 's-	29a	12	's-Gravenzande voorzag niet

Gravenzande			in een anti-dubbeltelbepaling
Buitengebied Wateringen	6a	9	
	6b	7	
Landelijk gebied De Lier	27a	12	
Landelijk gebied Maasland, UW Kralingerpolder	9a	7	
Oude Campspolder Maasland	6a	7	

Artikel 2

De artikelen "agrarische doeleinden, glastuinbouw" of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel ... Agrarische doeleinden, glastuinbouw

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "agrarische doeleinden, glastuinbouw" of daarmee gelijk te stellen aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in artikel 4 lid 10 (definitie "glastuinbouwbedrijf") van dit bestemmingsplan en tevens voor:

(In een aantal bestemmingsplannen wordt nog binnen de bestemming "glastuinbouw" met subbestemmingen gewerkt, deze bestemmingen blijven gewoon behouden)

- a. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming An: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;*
- b. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1): een agrarisch handels- en/of exportbedrijf, als genoemd in de categorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor:
ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1)to: een agrarisch toeleveringsbedrijf;
ter plaatse van de subbestemming Ah (3.1)g: een goederenwegvervoersbedrijf ten behoeve van de glastuinbouw;
voor zover en indien deze bedrijfsactiviteiten behoren tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied.*
- c. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming At: een tuincentrum;*
- d. *(bestemmingsplan 's-Gravenzande buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Ad: een dierenasiel / -pension;*
- e. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agb: beschermd agrarisch gebied;*
- f. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agn: een agrarisch nevenbedrijf;*
- g. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Age: een agrarisch handels- en/of nevenbedrijf;*
- h. *(bestemmingsplan Naaldwijk buitengebied) ter plaatse van de subbestemming Agl: een agrarisch hulp- of loonbedrijf;*
- i. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming iv: een intensief veehouderijbedrijf;*
- j. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming bs: een bloemsierkunstbedrijf;*
- k. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming hn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf als bedoeld in categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;*
- l. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming pb: een potgrondbedrijf;*
- m. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming bd: een baggerdepot;*
- n. *(bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming tc: een tuincentrum;*

- o. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming ik: een intensieve kwekerij;
- p. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied) ter plaatse van de subbestemming ho: een hoveniersbedrijf;
- q. (bestemmingsplan De Lier landelijk gebied): ter plaatse van de nadere aanwijzing co: een caravanstalling;
- r. (bestemmingsplan Schipluiden Noord buitengebied): ter plaatse van de subbestemming ahn: een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- s. (bestemmingsplan Schipluiden Noord buitengebied): ter plaatse van de subbestemming aho: een hoveniersbedrijf.

Voorzieningen

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:
 - a. bedrijfsgebouwen en -kantoren;
 - b. kassen;
 - c. bestaande bedrijfswoningen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, watersilo's en wkk-installaties;
 - e. werken, geen bouwwerken zijnde, waaronder begrepen waterbassins;
 - f. ontsluitingswegen en andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf;
 - g. groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen.

In de ondergrond zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:

- a. kabels, leidingen, rioleringen, buizen en dergelijke;
- b. kelders bij dienstwoningen.

Beschrijving in hoofdlijnen

3. In dit lid wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan deze bestemming. Deze hoofdlijnen dienen als referentiekader bij de beoordeling van bouwplannen, bij de toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen alsmede bij de beoordeling van het gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing.

A. Doelstellingen

1. Het beleid is erop gericht voldoende ruimtelijke perspectieven te bieden voor glastuinbouwbedrijven. Herstructurering, verduurzaming, efficiency, meervoudig ruimtegebruik, innovatie, produkt- en imagoverbetering worden gestimuleerd.
2. Herstructurering van glastuinbouwgebieden houdt in dat de economische structuur en de weg-, groen- en waterinfrastructuur worden verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De economische structuur kan mede verbeteren door schaalvergroting, bijvoorbeeld door het samenvoegen van bedrijven. Tevens moet de fysieke bereikbaarheid van het glastuinbouwcomplex verbeterd worden.
3. De ruimtelijke kwaliteit kan onder meer worden versterkt door een zorgvuldige inrichting van de glastuinbouwkavels. De visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.
4. Verduurzaming en innovatie kunnen betrekking hebben op efficiënter en zuiniger energiegebruik. Het opwekken van electriciteit en (aard)warmte, anders dan alleen voor de glastuinbouwonderneming zelf, wordt onder voorwaarden toegestaan, waarbij een voldoende relatie moet bestaan tussen de hoeveelheid opgewekte energie en de bedrijfsgrootte. Clustering van energieproductie kan met ontheffing.
5. Het telen met een (semi) gesloten kas wordt gestimuleerd. Hetzelfde geldt voor ondergrondse opslag van energie, waaronder warmte- of koudeopslag.
6. Dubbele teeltruimten en/of combinaties van bedrijfsruimten met teeltruimten worden indien stedenbouwkundig en landschappelijk juist ingepast gestimuleerd.

7. Wat betreft de verkeersafwikkeling geldt dat ieder glastuinbouwbedrijf op eigen terrein de ruimte moet scheppen om de verkeersstroom goed te kunnen afwikkelen. Dat houdt in dat op eigen terrein gekeerd moet kunnen worden door het (vracht)verkeer en dat over voldoende parkeerplaatsen wordt beschikt, parkeren op de openbare weg is uitgesloten.
8. Centraal verpakken en verwerken van producten is binnen het glastuinbouwgebied in beginsel niet toegestaan. Dit soort activiteiten dient plaats te vinden op bedrijventerreinen. Op een glastuinbouwbedrijf mag worden verwerkt wat ter plekke wordt geteeld. Onder voorwaarden kan evenwel ontheffing worden verleend voor centraal verpakken en verwerken.
9. Zelfstandige kantoren binnen het glastuinbouwgebied worden geweerd. Kantoren als onderdeel en ten dienste van het glastuinbouwbedrijf zijn mogelijk en worden wat betreft grootte gekoppeld aan de hoeveelheid kassen. Centrale kantoorgebouwen voor bedrijven met verspreid glasareaal is slechts in uitzonderlijke situaties mogelijk.
10. Wat betreft het wonen is het beleid erop gericht dat een toename van het aantal burgerwoningen wordt voorkomen. Burgerwoningen mogen alleen worden toegevoegd als gevolg van wijziging van bedrijfswoningen in burgerwoningen. Dit kan slechts onder strikte voorwaarden.
11. Er geldt een bouwstop voor nieuwe bedrijfswoningen. Bestaande woningen mogen onder voorwaarden worden herbouwd, waarbij als uitgangspunt geldt dat bij het bedrijf één bedrijfswoning resteert. Er wordt een strikt handhavingsbeleid gevoerd ten aanzien van het gebruik van bestaande bedrijfswoningen.
12. Voormalige en/of bestaande bedrijfswoningen kunnen worden benut voor de huisvesting van werknemers. Onder voorwaarden kan ook medewerking worden verleend aan het plaatsen van (tijdelijke) woonunits voor deze werknemers.
13. Wat betreft het privé gebruik van gronden en opstallen geldt dat strikt wordt vastgehouden aan hetgeen volgens het bestemmingsplan voor een dergelijk gebruik is toegestaan. Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen privé en bedrijfsmatig gebruik.
14. Het plaatsen van reclame-, bewegwijzering- en andere borden, anders dan een duidelijke presentatie van het bedrijf zelf wordt niet toegestaan.
15. Wat betreft niet-glastuinbouw bedrijvigheid is het beleid erop gericht een verdere toename van dergelijke bedrijven te voorkomen. Aan uitbreiding van dergelijke bedrijven buiten de kavel wordt geen medewerking verleend. In bijzondere gevallen kan op deze regel uitzondering worden gemaakt voor hybride bedrijven.
16. Indien noodzakelijk en waar mogelijk wordt overeenkomstig het waterplan "Westlands water, nu en later" de waterhuishouding verbeterd en de bergingscapaciteit voor water in het glastuinbouwgebied aanzienlijk vergroot en verbeterd. Dit is mogelijk door oppervlaktewater te realiseren, maar kan ook ondergronds. Het bergen van water onder de grond wordt met ontheffing mogelijk gemaakt.
17. In geval van reconstructie en/of herstructurering waarbij ook bedrijfswoningen van bestemming worden gewijzigd en/of worden verplaatst moet de nieuwe inrichting van het gebied ook worden goedgekeurd door de waterbeheerder. Hier geldt als eis dat in waterberging wordt voorzien in een capaciteit van 325 m3 per hectare.
18. Wat betreft natuur en landschap en recreatief medegebruik is het beleid gericht op behoud en versterking van de aanwezige waarden. Van belang is het tot stand komen van een samenhangende groene, blauwe en recreatieve structuur.

B. Uitvoering

1. Om een evenwichtige ontwikkeling van de glastuinbouw te kunnen bevorderen wordt als richtlijn gehanteerd dat bouwactiviteiten t.b.v. de glastuinbouw mede worden beoordeeld op hun doelmatigheid t.o.v. de bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijven. Daarnaast moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, waarbij onder andere moet worden nagegaan of de continuïteit van het betrokken bedrijf in redelijkheid is verzekerd.
2. Bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf zullen de volgende aspecten worden betrokken:

- de mate waarin het bouwwerk dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf ter plaatse, uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - de eigendomsverhoudingen en de ligging van de bedrijfsgronden;
 - de aard, grootte en omvang van de (voorgenomen) bedrijfsvoering;
 - de aanwezigheid van ruimtelijke claims, waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie;
 - de milieuhygiënische gevolgen;
 - de arbeidsomvang van het bedrijf waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat de bedrijfsvoering werkgelegenheid moet bieden aan tenminste één fulltime arbeidskracht.
3. Bij de beoordeling van bouwaanvragen gaat het om drie centrale begrippen, namelijk glastuinbouw bedrijvigheid, volwaardigheid en doelmatigheid. Er gelden nog bijzondere regels voor de herbouw en het verplaatsen van (voormalige) bedrijfswoningen.

a. Glastuinbouw bedrijvigheid:

Onder glastuinbouw bedrijvigheid wordt verstaan het op bedrijfsmatige wijze telen van gewassen in kassen. Deze producten mogen in de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte bij het glastuinbouwbedrijf ook worden verwerkt en verpakt. Producten die geteeld zijn in andere kassen die in (mede)eigendom zijn, kunnen met ontheffing centraal worden verwerkt en verpakt. Van belang is dat altijd de teeltfunctie centraal staat. Als er sprake is van de inkoop van gewassen die elders zijn geteeld en die verhandeld of verwerkt worden zonder dat sprake is van het telen en/of kweken van de gewassen, is er sprake van een andersoortige bedrijfsvoering die in strijd is met de glastuinbouwbestemming.

Visteelt is geen aan de glastuinbouw gerelateerde activiteit en is niet toegestaan binnen de bestemming glastuinbouw. Er kan echter ontheffing verleend worden voor visteelt indien het ondergeschikt blijft aan het telen van gewassen. Er moet aantoonbaar sprake zijn van een gesloten systeem (waarbij de vissen de gewassen bemesten), van dubbel ruimtegebruik en van een milieuneutrale viskweek.

b. Volwaardigheid:

Bij de beoordeling van volwaardigheid staan drie aspecten centraal.

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

c. Doelmatigheid:

De doelmatigheid is erop gericht dat de bebouwing voldoet aan wat past of logisch is voor een glastuinbouwbedrijf en dat de bebouwing is afgestemd op de aard en omvang van het bedrijf.

Bij de beoordeling van bouwaanvragen zullen de volgende aspecten worden meegewogen: de maatvoering en inrichting van gebouwen;

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

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

Voor verwerkingsruimten bij kassen wordt als maximum bruto vloeroppervlak bepaald dat het niet meer dan 12,5% van de aanwezige glasopstanden mag uitmaken.

Voor (niet-zelfstandige) kantoren gelden de volgende hoofdlijnen:

- kantoren moeten onderdeel zijn van de bedrijfs/verwerkingsruimte;
- voorkeur wordt gegeven aan inpassing op de eerste verdieping van de bedrijfs/verwerkingsruimte vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik;
- kantoorpanden los van de overige bedrijfsbebouwing zijn niet toegestaan;
- het procentuele maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (onthefving mogelijk);
- het absolute maximum aan bruto vloer oppervlakte wordt gesteld op 1000 m²;
- concentratie van kantoren van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (onthefving mogelijk).

d. Milieuzonering

Als uitgangspunt geldt de VNG Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" om de milieuzonering te bepalen voor glastuinbouwbedrijven ten opzichte van woningen. Een glastuinbouwbedrijf wordt aangemerkt als een categorie 2 bedrijf, waarbij dan een afstand van 30 meter tot aan een rustige woonwijk moet worden aangehouden. In geval van "gemengd gebied" kan teruggevallen worden op de afstand die zou gelden tot aan een categorie 1 bedrijf (zijnde 10 meter), waarbij dan nog wordt opgeteld de afstand die een woning vergunningvrij zou kunnen uitbouwen (zijnde 2,5 meter).

In geval een kas wordt gebouwd langs de achterkant van een woonlint, zal t.o.v. alle woningen tot aan de (oorspronkelijke) gevel een afstand van 12,5 meter moeten worden aangehouden. Het kan voorkomen dat een enkele woning wat dieper "in het voorziene glasgebied" staat. Om dan toch een rechte en efficiënte kas te kunnen bouwen, kan voor zo'n geval ontheffing verleend worden dichterbij te bouwen. Het gaat erom dat de kas t.o.v. de "gemiddelde achterrooilijn" van het woonlint een afstand van 12,5 meter aanhoudt. Binnen de gemiddelde lijn kan de kas incidenteel dichterbij komen dan 12,5 meter, waarbij altijd een minimum zal gelden van 10 meter tot aan de (oorspronkelijke) gevel.

Voor een warmteopslagtank in combinatie met een wkk-installatie geldt nog een bijzondere afstand t.o.v. woningen. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatorvermogen hebben dan 10 MVA. Voor een dergelijke voorziening is vanwege de mogelijke geluidshinder een afstand bepaald van 65 meter tot woningen. Bij voldoende

geluidsisolerende maatregelen kan ontheffing verleend worden om een wkk-installatie op 12,5 meter van een woning te bouwen.

e. Ruimtelijke kwaliteit

Beeldkwaliteit kent twee invalshoeken: een ruimtelijke en een visuele. De visuele kwaliteit wordt gevormd door het welstandsbeleid. De (gewenste) ruimtelijke kwaliteit wordt vooral in een bestemmingsplan bepaald. Een bestemmingsplan beperkt zich tot planologische aspecten: de functies, de hoofdopzet met infrastructuur, de bebouwingsstructuur, de voorgevelrooilijn, de bouwmassa's en ook de inrichting van kavels. Deze aspecten zijn van invloed op de beeldkwaliteit van de gemeente. Door de integratie van het beeldkwaliteitplan met het bestemmingsplan is sprake van een afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, inrichting, functie en bestemming. Concrete uitspraken in het beeldkwaliteitplan "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland" worden via deze 'beschrijving in hoofdlijnen' in het bestemmingsplan opgenomen. De visie wordt ook tezamen met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast moet de visie aanvullend op de welstandsnota worden vastgesteld.

Voor bouwaanvragen gelden de volgende uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit:

- (giet)waterbassins worden bij voorkeur ondergronds aangelegd. Dit bestemmingsplan maakt dat mogelijk met ontheffing. Is dit (financieel) niet haalbaar, dan kan er een aanlegvergunning worden verleend. Langs wegen uit de categorie 1, 2 of 3 of het hoofdwaternetwerk mogen waterbassins niet zichtbaar zijn. Plaatsing hierlangs is mogelijk bij bedrijfsmatige noodzakelijkheid en voldoende inplanting. Langs overige wegen is inplanting niet noodzakelijk;
- technische installaties en overige bouwwerken moeten goed worden ingepast in het totaalbeeld;
- er mag slechts worden beschikt over een beperkte in/uitrit, zodanig dat het onderscheid met de (openbare) weg duidelijk is, dit kan worden bereikt door een groene aankleding of een waterafscheiding;
- representatieve bedrijfsruimten/kantoren moeten duidelijk naar de voorkant gepresenteerd worden, kwaliteit moet worden beleefd vanaf de (doorgaande) infrastructuur;
- tussen woningen en glastuinbouw moet voldoende afstand worden aangehouden;
- verrommeling door ongewenste opslag moet worden tegengegaan;
- verrommeling door het plaatsen van reclame, bewegwijzerings- en andere borden, anders dan een duidelijke presentatie van het ter plaatse gevestigde bedrijf moet worden tegengegaan;
- er wordt gewerkt met eenduidige en zoveel mogelijk dezelfde rooilijnafstanden, afhankelijk van de mate van belangrijkheid van de infrastructuur waarlangs het bouwwerk gerealiseerd wordt.

Waterbassins zijn niet bouwvergunningplichtig, maar maken een belangrijk onderdeel uit van het glastuinbouwgebied. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt een aanlegvergunningstelsel voor waterbassins opgenomen.

4. a. Bouwstop en herbouw van bedrijfswoningen:

Voor (nieuwe) glastuinbouwbedrijven is het niet mogelijk een (nieuwe) bedrijfswoning te bouwen.

Bestaande woningen die als bedrijfswoning bij glastuinbouwbedrijven horen kunnen echter onder voorwaarden worden herbouwd.

Bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning voor de herbouw van bedrijfswoningen zullen de vorenstaande richtlijnen worden gehanteerd. Als algemene

richtlijn zal daarnaast worden aangehouden dat een bedrijfswoning kan worden herbouwd indien:

- a. deze zal gaan dienen voor de huishouding van de ondernemer, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
- b. het bedrijf beschikt over tenminste 20.000 m² grond;
- c. het bedrijf beschikt over tenminste 15.000 m² glasopstanden;
- d. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- e. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander opgericht glastuinbouwbedrijf;
- f. de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- g. de woning wordt gebouwd op zodanige plek dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

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

Indien een bedrijf beschikt over twee bedrijfswoningen, kunnen één of beide woningen worden herbouwd indien:

- a. deze zullen dienen voor de huishouding van de ondernemers, waarvan huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
- b. het bedrijf beschikt over tenminste 40.000 m² grond;
- c. het bedrijf beschikt over tenminste 30.000 m² glasopstanden;
- d. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting of reconstructie of herstructurering;
- e. de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw opgericht glastuinbouwbedrijf;
- f. de woningen worden opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- g. de woning wordt gebouwd op zodanige plek dat hierdoor de (verdere) toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Voor de herbouw van een bedrijfswoning geldt dat deze zodanig moet worden gesitueerd dat de verdere toekomst van de glastuinbouw niet zal worden belemmerd. De woning moet worden gebouwd langs de weg of aan een lint dat ook in de toekomst behouden zal blijven. Woningen kunnen niet solitair midden in het glasareaal worden gebouwd. Dit is ter beoordeling aan de glastuinbouwdeskundige.

b. Verplaatsen van (bedrijfs)woningen

Verplaatsen is het scheppen van mogelijkheden om woningen die de herstructurering belemmeren te slopen en in beginsel elders binnen het gebied te herbouwen. Op deze manier is het mogelijk dat een ondernemer die al zijn glasopstanden verkoopt t.b.v. de schaalvergroting / herstructurering en wiens woning niet langer noodzakelijk is voor de (nieuwe) bedrijfsvoering, omdat al over een bedrijfswoning wordt beschikt -op een plek waar de (verdere toekomst van de) glastuinbouw niet wordt belemmerd- zijn bedrijfswoning als burgerwoning kan herbouwen. Het is ook mogelijk om bestaande burgerwoningen die de herstructurering belemmeren te verplaatsen naar een gunstigere locatie.

De volgende criteria gelden:

- verplaatsing indien de woning reconstructie / schaalvergroting in de weg staat;
- herbouw op locatie die de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet belemmert;

- toets aan het relevant ruimtelijk beleid hogere overheden;
- toets aan het Besluit glastuinbouw;
- saldo minder of 0 bij herbouw;
- voldoen aan stedenbouwkundige maten / afstandseisen van het bestemmingsplan;
- (gegarandeerde) sloop na nieuwbouw;
- de herstructurering of schaalvergroting heeft instemming van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

Daarbij kan nog als voorwaarde worden bepaald dat het een woning is die op basis van het vorige bestemmingsplan nog in aanmerking zou komen voor herbouw. Woningen die niet als woning gebouwd zijn of al zijn gesloopt, kunnen zonder geldige huidige bouwtitel niet worden verplaatst.

Een eis in het bestemmingsplan is dat de nieuwe kavel nooit groter mag zijn dan 1000 m². Voornoemde 1000 m² is het maximum en slechts toegestaan indien een logische en efficiënte verkaveling van het glas hier niet onder lijdt. Dat is ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

Ook bestaande burgerwoningen die op een plek gelegen zijn die de herstructurering of schaalvergroting belemmeren, kunnen onder dezelfde voorwaarden op een andere plek waar dat niet het geval zal zijn, worden herbouwd.

c. Verplaatsen van bedrijfswoningen als bedrijfswoning

Het kan voorkomen dat bij een bedrijf geen bedrijfswoning meer kan worden gebouwd, bijvoorbeeld omdat in het verleden al een woning bij het bedrijf behoort heeft en deze is afgesplitst. In dat geval kan ontheffing van de anti-dubbeltelbepaling worden verleend als elders een bedrijfswoning –die de herstructurering belemmert- wordt aangekocht en gesloopt. Ook hier geldt dat de nieuwe bedrijfswoning op een plek gebouwd moet worden waarbij de herstructurering of schaalvergroting niet wordt belemmerd. Bovendien moet de sloop van de andere bedrijfswoning gegarandeerd zijn.

d. Wijzigen van bestemming glastuinbouw (bedrijfswoningen en gronden)

Bestaande bedrijfswoningen kunnen van bestemming wijzigen naar burgerwoningen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. alle glasopstanden en overige gronden worden verkocht ten behoeve van de schaalvergroting / herstructurering;
- b. de woning is niet langer noodzakelijk als bedrijfswoning, per (te reconstrueren) bedrijf moet tenminste één bedrijfswoning blijven bestaan;
- c. de woning staat op een zodanige plek dat de woondoeleindenbestemming de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet belemmert;
- d. er resteert na de verkoop aantoonbaar een zo beperkt mogelijke kavel met een maximum van 1000 m². Leidend is een logische en efficiënte verkaveling van de glastuinbouw;
- e. slechts binnen de nieuwe bestemming "woondoeleinden" blijven privé bijgebouwen behouden, tot een absoluut maximum van 300 m³ of een maximale oppervlakte van 100 m², eventuele bijgebouwen buiten de bestemming "woondoeleinden" worden gesloopt;
- f. milieuzonering, er moet sprake zijn van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
- g. de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

Er wordt slechts meegewerkt aan bestemmingswijziging indien alle overige gronden aantoonbaar zijn overgedragen ten behoeve van de herstructurering. Het privé bezit aan gronden is maximaal 1000 m², leidend is een logische en efficiënte verkaveling van de glastuinbouw. Een grotere kavel uit de verkoop houden is slechts mogelijk als er

aantoonbaar geen glastuinbouwbelang meer voor de gronden is. Het meerdere van de 1000 m² moet dan worden gebruikt voor:

- a. de glastuinbouw (bv als direct in te vullen uitplaatsingslocatie);
- b. maatschappelijk nut als groen en/of water.

Hiertoe wordt een realiseringsovereenkomst gesloten of worden gronden ter beschikking gesteld. Indien sprake is van een nieuwe schakel in een robuuste structuur, kan de bestemming dan worden gewijzigd naar de maatschappelijke functie die het perceel inneemt.

Wat betreft de bijgebouwen geldt dat volgens de bouwvoorschriften maximaal 300 m³ is toegestaan. Om een wat flexibelere invulling te kunnen geven aan een herstructurering kan ook worden ingestemd met een vloeroppervlakte van 100 m². Het meerdere dat aan bijgebouwen aanwezig is moet gesloopt worden, alvorens bestemmingswijziging aan de orde kan zijn. Bijgebouwen buiten de woonkavel moeten als onderdeel van een bestemmingswijziging worden gesloopt. Waar mogelijk wordt tegen dergelijke bouwwerken handhavend opgetreden.

e. Privé gebruik van glastuinbouw gronden en bouwwerken

Er moet een duidelijk onderscheid zijn tussen het privé gebruik van gronden en bouwwerken en het bedrijfsmatige gebruik. Er mag gebruik gemaakt worden van gronden voor privé doeleinden tot een maximale oppervlakte van 1000 m². Ook hier geldt dat het glastuinbouwbelang leidend is. Bijgebouwen en/of andere privé bouwwerken moeten zodanig gebouwd worden dat een efficiënte verkaveling van het (achterliggende) glastuinbouwgebied hier niet door wordt belemmerd. Vandaar ook het bouwvoorschrift dat tussen de gevels van een bijgebouw en de bedrijfswoning niet meer dan 10 meter mag liggen. De bedrijfswoning met bijgebouw(en) maken onderdeel uit van de gronden, de overige gronden voor privé gebruik zijn direct aansluitend om deze gebouwen heen gelegen. Wat betreft gebouwen (mede) voor privé gebruik (bedrijfswoning en bijgebouwen) geldt een maximale inhoud van 1000 m³. Hiervan mag ten hoogste 300 m³ gebouwd/gebruikt worden als bijgebouw.

Privégronden worden gebruikt om te wonen en de daarbij behorende functies als erf, tuin en berging. Het houden van huisdieren is toegestaan. Het houden van paarden is toegestaan, maar binnen een maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen van 75m³. Overige voorwaarden zijn:

- de bouwwerken / het gebruik vormen geen belemmering voor de duurzame glastuinbouw;
- de te stallen paarden mogen uitsluitend voor eigen, hobbymatig, gebruik zijn. Er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- alleen op eigen erf, de stallingsruimte wordt gebouwd binnen de privé bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan;
- de stalling (of schuilplaats) van paarden betreft maximaal 75 m³;
- opslag van voer/hooi/mest e.d. moet geheel binnen het bijgebouw plaatsvinden;
- geen belemmering voor de omgeving vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- een drafbaan, professionele stalling, manege of paarden(bak) in kassen is niet toegestaan;
- een paardenbak wordt gekoppeld aan de navolgende voorwaarden:
 - bouwwerken / gebruik belemmert efficiënte gebruik en verkaveling glasareaal (in de toekomst) niet;
 - de maximale oppervlakte van paardenbakken mag binnen de toegestane privégronden 400 m² bedragen;

- de paardenbak is gelegen binnen de privé bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan;
- georganiseerde (groeps)lessen zijn niet toegestaan;
- kantine- en horeca-achtige activiteiten zijn niet toegestaan;
- het gebruik van geluidsinstallaties is niet toegestaan;
- het aanbrengen van verlichting is niet toegestaan;
- ter plaatse van de paardenbak mogen geen hulpgebouwen worden opgericht;
- ten opzichte van woningen van derden dient een minimale afstand in acht te worden genomen van 15 meter;
- hekwerk niet hoger dan 1,2 meter vanaf maaiveld en wat betreft kleur en materiaalgebruik ter beoordeling aan de Welstandscommissie.
- overdekte paardenbakken zijn niet toegestaan;
- de gemeente kan nadere eisen stellen met betrekking tot het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, de ligging van de paardenbak en/of de omheining van de paardenbak.

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

5. Het is mogelijk energie op te wekken anders dan alleen voor de glastuinbouwonderneming zelf. Er gelden echter beperkingen. Dit om te voorkomen dat het leveren van energie belangrijker wordt dan het telen zelf. Een gezonde glastuinbouwsector is belangrijk voor de concurrentiepositie en de innovatiekracht. Er zal een relatie moeten bestaan tussen de hoeveelheid te produceren energie en de bedrijfsgrootte. De energielevering moet een duidelijk ondergeschikt karakter hebben, zowel wat betreft ruimtelijke inrichting als bedrijfseconomisch. Clustering van energieproducerende apparatuur en de daarbij behorende bouwwerken met als doel gezamenlijk energie te produceren voor eigen gebruik en voor verkoop, is toegestaan, maar alleen indien stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden.

Wat betreft windenergie geldt dat in Westland geen ruimte is voor grootschalige windturbines (tenminste drie windturbines met een ashoogte van 80 meter of hoger en een rotordiameter van 60 meter of meer). Solitaire windturbines hebben op grond van landschappelijke argumenten niet de voorkeur. Dit bestemmingsplan geeft geen regeling voor grootschalige windturbines. Een projectbesluit zou uitkomst kunnen bieden bij een initiatief. Dat zal worden beoordeeld op de landschappelijke inpassing, tevens zijn milieu- en veiligheidseisen toetsingskader. Er mag geen ruimtelijke interferentie optreden met de reeds aanwezige windturbine op bedrijventerrein Leehove.

Kleinschalige windturbines met een maximale hoogte van 15 meter zijn toegestaan, maar mogen niet milieuvergunningplichtig zijn. Dat betekent dat een windturbine tenminste vier maal de ashoogte weg moet staan van de dichtstbijzijnde woning of andere geluidsgevoelige bestemming en het opgewekte vermogen niet meer dan 15 MW mag zijn.

6. Niet-glastuinbouwontwikkelingen zullen worden geweerd omdat deze de productiefunctie belemmeren. Functieveranderingen zijn daarom niet toegestaan.

Bestaande niet-glastuinbouwbestemmingen in het glastuinbouwgebied worden gerespecteerd en krijgen indien mogelijk zeer beperkt de mogelijkheid onder voorwaarden binnen het bestemmingsvlak uit te breiden. Uitbreiden buiten het bestemmingsvlak is niet mogelijk.

7. Ontwikkeling van waarden van natuur, landschap en recreatie zullen worden bevorderd door:

1. een zorgvuldig beheer van de wegbermen;
2. (blijven) zoeken naar mogelijkheden om een samenhangende groene, blauwe en recreatieve structuur tot stand te brengen zoals ook opgenomen in de Visie Greenport Westland 2020 en het gemeentelijk groenstructuurplan.

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) en (zbt) mogen geen gebouwen worden gebouwd ('s-Gravenzande, Naaldwijk, De Lier, Schipluiden, Maasland Landelijk gebied, Maasland Oude Campspolder);
 - b. ter plaatse van de nadere aanwijzing (zk) mogen geen kassen worden gebouwd ('s-Gravenzande, Naaldwijk, De Lier, Maasland Oude Campspolder) ;
 - c. ter plaatse van de nadere aanwijzing (k) zijn uitsluitend kassen toegestaan (De Lier);
 - d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (zd) en (zw) is geen bedrijfswoning toegestaan (De Lier, Maasland, UW Kralingerpolder, Maasland Oude Campspolder);

Ten aanzien van bedrijfswoningen en bijgebouwen:

- e. bij een glastuinbouwbedrijf is geen nieuwe bedrijfswoning toegestaan;
- f. een bestaande bedrijfswoning mag worden herbouwd als voldaan wordt aan de voorschriften in dit artikel, lid 3, sub B, onder 4a;
- g. de inhoud van een te herbouwen bedrijfswoning met bijgebouwen mag maximaal 1000 m3 bedragen, waarbij de inhoud van bijgebouwen maximaal 300 m3 mag bedragen;
- h. de oppervlakte van overkappingen is maximaal 50 m2;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de hoofdmassa (de woning exclusief aan- en uitbouwen);
- j. ondergrondse bouwwerken ten dienste van een bedrijfswoning zijn toegestaan binnen de gevels van die woning en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane totaalinhoud;
- k. de afstand van een (te herbouwen) bedrijfswoning tot aan bedrijfsgebouwen en – bouwwerken, kassen en waterbassins is tenminste 12,5 meter en (t.a.v. bedrijfsgebouwen op eigen perceel) ten hoogste 25 meter;
- l. de maximale goothoogte van een te herbouwen bedrijfswoning is 6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter;
- m. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van een woning dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste de helft van de breedte van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
- n. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van een woning mogen ten hoogste 1,5 meter diep zijn, waarbij de breedte ten hoogste 2/3^e van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
- o. aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van een woning hebben een goothoogte van ten hoogste 0,25 meter boven de eerste verdieping, met een maximale hoogte van 5 meter;
- p. vrijstaande bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter, de maximale bouwhoogte is 5 meter. De maximale bouwhoogte van overkappingen is 3 meter;
- q. bijgebouwen en/of overkappingen moeten tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen het bijgebouw en/of de overkapping en de woning niet meer dan 10 meter mag zijn;
- r. de afstand van een (te herbouwen) bedrijfswoning tot de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding is tenminste 3 meter;

- s. de afstand van een bijgebouw tot de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen–
erfscheiding is tenminste 2 meter;

Ten aanzien van kassen, bedrijfsgebouwen en –bouwwerken:

- t. de maximale goothoogte van kassen is 8 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter;
- u. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 12 meter;
- v. bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn als verwerkingsruimte mogen in oppervlakte maximaal 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen beslaan;
- w. (niet-zelfstandige) kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw en/of zijn verbonden met het glastuinbouwbedrijf en beslaan in oppervlakte maximaal 1% van de aanwezige kassen met een maximum bruto vloer oppervlakte van 1000 m²;
- x. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren is 15 meter;
- y. de maximale bouwhoogte van een watersilo is 4 meter;
- z. behoudens het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet, is de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken:
- | | |
|--|----------|
| - schoorsteen | 20 meter |
| - antennemast | 15 meter |
| - vlaggemast | 8 meter |
| - windturbine | 15 meter |
| - terreinafscheiding, achter voorgevelrooilijn | 2 meter |
| - terreinafscheiding, voor voorgevelrooilijn | 1 meter |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 8 meter |
- aa. bij de beoordeling van bouwaanvragen voor kassen en bedrijfsgebouwen voor glastuinbouwbedrijven die ontsluiten op een weg uit categorie 1, 2 of 3 zoals opgenomen in de bijlage Wegen/watercategorisering Westland geldt als eis dat (vracht)wagens op eigen terrein moeten kunnen keren;
- bb. bij de beoordeling van bouwaanvragen voor kassen en bedrijfsgebouwen geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.;
- cc. voor de inrichting van een in/uitrit geldt dat een maximale breedte mag worden gehanteerd van 10 meter, er dient voor het overige een duidelijk onderscheid te zijn tussen het privé en openbaar terrein, bij voorkeur door middel van een groene afscheiding;
- dd. de afstand van bouwwerken tot de –niet aan de weg of het hoofdwaternetwerk gelegen–
erfscheiding moet ten minste bedragen:
- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - van kassen | 1 meter |
| - van bedrijfsgebouwen en –bouwwerken | 15 meter |
| - van windturbines | 0,5 x de bouwhoogte |
| - van andere bouwwerken | 3 meter |
- ee. een watertank, wkk-installatie en/of een CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2 op de bijlage wegen/watercategorisering Westland moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte;
- ff. een watertank, wkk-installatie en/of een CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3 of een niet op de bijlage wegen/watercategorisering Westland opgenomen weg mag met ten hoogste 1/4^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte;
- gg. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een woning moet tenminste bedragen: 12,5 meter;
- hh. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk moet tenminste bedragen: 30 meter;

- ii. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren moet naar een woning tenminste bedragen: 65 meter;
- jj. de afstand van een windturbine naar een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet tenminste bedragen: 4 x de ashoogte.

Verhouding tot (eventueel) samenvallende bestemmingen

5. Voor zover gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor "primair waterkering", "primair waterstaatsdoeleinden", "water", "leidingen", "archeologisch waardevol terrein" en/of hiermee vergelijkbare bepalingen, dient het bepaalde in de betreffende artikelen in acht genomen te worden.

Ontheffingsbevoegdheden

6. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

Met betrekking tot bedrijfswoningen en bijgebouwen:

- a. het bouwen van vrijstaande bijgebouwen in de erfscheiding indien en voorzover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. het bouwen van een bedrijfswoning dichtbij overige bedrijfsbebouwing, mits:
 - vanaf de gevel van de bedrijfswoning ten opzichte waarvan afstand moet worden aangehouden tot overige bedrijfsbebouwing, niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd;
 - de woning niet dichtbij wordt gebouwd dan 10 meter tot overige bedrijfsbebouwing.

Met betrekking tot kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken:

- c. voor het bouwen van een bedrijfsgebouw/kas met een minimale bouwhoogte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 20 meter, mits:
 - sprake is van meervoudig ruimtegebruik, waaronder begrepen het telen van gewassen boven de bedrijfsruimte;
 - tot aan het hart van wegen uit de categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage wegen/ watercategorisering Westland een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,5 x de bouwhoogte met een minimum van 25 meter;
 - tot aan het hart van wegen uit de categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage wegen/ watercategorisering Westland een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,5 x de bouwhoogte met een minimum van 20 meter;
 - tot aan het hart van overige wegen een afstand wordt aangehouden van tenminste 1 x de bouwhoogte met een minimum van 15 meter;
 - natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende percelen;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige.
- d. voor het bouwen van hogere kassen tot een goothoogte van maximaal 10 en een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter en watertanks tot een hoogte van maximaal 16 meter, mits:
 - deze hoogte als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - voor iedere meter dat de kas of de watertank hoger is dan toegestaan, de kas of de watertank één meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van de afstandseisen van dit bestemmingsplan al het geval zou zijn;

- natuur-, landschaps- en of cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- e. voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en -bouwwerken in de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden;
 - op aangrenzende bedrijven in dezelfde erfscheiding is of wordt gebouwd;
 - voldaan wordt aan de afstandsmaat die moet worden aangehouden ten opzichte van woningen.
- f. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en -bouwwerken dichtbij de –niet aan een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfscheiding, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden;
 - niet dichtbij wordt gebouwd dan 3 meter tot de erfscheiding;
 - voldaan wordt aan de afstandsmaat die moet worden aangehouden ten opzichte van woningen.
- g. voor het bouwen van kassen dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van een (vrijstaande) woning, mits:
- A.
- de afstand tot de gemiddelde (achter)rooilijn van de woningen (in het lint) waar tegenover de kas gebouwd wordt 12,5 meter bedraagt;
 - een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat t.o.v. een bepaalde woning dichtbij dan 12,5 meter wordt gebouwd;
 - de kas niet dichtbij wordt gebouwd dan 10 meter van de (oorspronkelijke) gevel van de woning.
- B.
- vanaf de gevel van de woning ten opzichte waarvan de kas afstand moet houden, niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd;
 - de kas niet dichtbij wordt gebouwd dan 10 meter van de (oorspronkelijke) gevel van de woning.
- h. voor het herbouwen van kassen, bedrijfsgebouwen –en bouwwerken dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van de bij die gebouwen behorende bedrijfswoning, mits:
- het een bedrijfswoning betreft die vanwege de ligging (in de toekomst) niet in aanmerking komt voor bestemmingswijziging naar woondoeleinden, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de bestaande onderlinge afstand niet wordt verkleind.
- i. voor het bouwen van een wkk-installatie of een (natte) koeltoren dichtbij een woning, mits:
- uit onderzoek voldoende gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning niet tot milieuhygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke milieukundige;

- de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,5 meter van de gevel van de woning.
- j. voor het bouwen van een watertank, wkk-installatie of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte, mits:
- wordt gebouwd in een kas, waardoor het bouwwerk van buitenaf niet zichtbaar is, of geacht moet worden onderdeel uit te maken van het totaal van de glasopstanden;
 - de kas(gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd tenminste 25 meter breed is;
 - t.o.v. de weg en/of het hoofdwaternetwerk tenminste de afstand wordt aangehouden die volgens dit bestemmingsplan voor een kas moet worden aangehouden;
 - het bouwwerk en de wijze van inpassen in de kas(gevel) de instemming heeft van de stedenbouwkundige.
- k. voor het bouwen van grotere verwerkingsruimten tot een maximum bruto vloeroppervlak van 15 % van de op het perceel aanwezige kassen, mits:
- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- l. voor het bouwen van grotere (niet-zelfstandige) kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1,5 % van de op het perceel aanwezige kassen met een maximum van 1500 m², mits:
- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het plan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige bezwaren stuit.
- m. voor het gebruiken en bouwen van een gezamenlijke wkk-installatie en warmwatertank en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren (en/of de verkoop daarvan) voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de verkoop van energie aan derden;
 - de bouwwerken stedenbouwkundig en landschappelijk voldoende zijn ingepast, dit ter beoordeling aan de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- n. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het (centraal) verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kassen waarin de producten geteeld zijn of worden onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal drie keer de op het eigen perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de infrastructuur waaraan het bedrijf is gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;

- voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel, lid 4, sub t (met ontheffingsmogelijkheid als bepaald in lid 6, sub k).
- o. voor het bouwen van een ondergronds (giet)waterbassin, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijziging van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
 - het bouwwerk de instemming heeft van de gemeentelijk archeoloog.
- p. voor het bouwen van een ondergrondse waterberging of -kelder voor de berging van oppervlakte- en/of hemelwater, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijziging van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
 - het bouwwerk de instemming heeft van de gemeentelijk archeoloog.
- q. voor het bouwen en gebruiken van kantoren ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf met meerdere, verspreid liggende kassen binnen het plangebied, mits:
- dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het kantoorgebouw wordt gevestigd langs een weg van categorie 1 of 2 van de bijlage wegen/watercategorisering;
 - de kantoren onderdeel uitmaken van de bedrijfsruimte/het glastuinbouwbedrijf;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel, lid 4, sub u (met ontheffingsmogelijkheid als bepaald in lid 6, sub l).
- r. voor het bouwen van hogere hekwerken dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn, mits:
- dit aantoonbaar bedrijfsmatig noodzakelijk is;
 - de hoogte maximaal 1.80 meter is;
 - het hekwerk als erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg altijd behouden blijft;
 - sprake is van terughoudend materiaal- en kleurgebruik: contrast met bebouwing in de omgeving dient te worden vermeden;
 - geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
 - geen felle contrasterende kleuren.
- s. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van aan de glastuinbouw gelieerde en ondersteunende functies als onderzoeksruimten (laboratoria), opleidingsruimten en bezoekers/presentatieruimten, mits:
- dit als zodanig ook werkelijk noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht en een bijdrage levert aan de economische structuur, de innovatiekracht en/of het imago van de glastuinbouwsector;
 - de ten behoeve van dit doel te realiseren bouwwerken niet meer dan 5% van de oppervlakte van het aanwezige glasareaal uitmaken;

- publieke functies als opleidingsruimten en/of bezoekers/presentatieruimten zijn gelegen aan een weg van categorie 1 of 2 van de bijlage wegen/watercategorisering;
 - het plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.
- t. voor het gebruik van gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:
- aantoonbaar sprake is van een gesloten systeem waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
 - aantoonbaar sprake zal zijn van dubbel ruimtegebruik;
 - aantoonbaar sprake zal zijn van milieuneutrale visteelt;
 - niet meer dan een ondergeschikt gedeelte van het bedrijfsinkomen wordt gehaald uit de visteelt;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- u. voor het (tijdelijk) plaatsen van woonunits voor in de Westlandse glastuinbouw werkzame tijdelijke arbeidsmigranten, waarbij vast dient te staan dat:
- de glastuinbouwbedrijfsvoering ter plaatse is of wordt beëindigd en, mede gelet op de ruimtelijke omstandigheden, naar verwachting niet meer kan worden uitgeoefend;
 - de woonunits zodanig gesitueerd worden dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - maximaal ruimte wordt geboden aan de huisvesting van 500 tijdelijke arbeidsmigranten, werkzaam in de Westlandse glastuinbouwsector;
 - de gemeente -als eigenaar van de gronden- een erfpachtovereenkomst heeft met de exploitant/beheerder van het terrein op basis waarvan bepaald is hoe lang het terrein als zodanig gebruikt mag worden;
 - het terrein en de woonunits worden beheerd volgens SKIA-richtlijnen;
 - de (inpassing van de) bouwwerken, de hoeveelheid woonunits en inrichting van het totale terrein -ook gezien vanuit de omgeving- de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - de infrastructuur waaraan de woonunits zijn gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoersbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.
- v. voor een bredere in/uitrit dan 10 meter, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om anders vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen het privé en openbaar terrein, bij voorkeur door middel van een groene afscheiding;
 - goedkeuring is verleend door de verkeerskundige.
- w. voor het aanleggen en in gebruik nemen van minder dan 4 parkeerplaatsen per ha., mits:
- dit aantoonbaar voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - het aantal parkeerplaatsen akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - niet minder dan 2 parkeerplaatsen per ha. gerealiseerd worden.

- z. voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de bedrijfswoning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:
- er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verschaft;
 - de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

Wijzigingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het plan te wijzigen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

a. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "woondoeleinden" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning, waarbij vast dient te staan dat:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en overige gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering;
- de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf tenminste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
- voldaan wordt aan de bepalingen van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij als bijgebouw mag resteren een inhoud van 300 m³ of een vloeroppervlak van 100 m²;
- de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

b. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "woondoeleinden" met als doel een te verplaatsen bedrijfswoning te herbouwen als burgerwoning of een bestaande burgerwoning te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:

- de verplaatsing van de (voormalige bedrijfs)woning noodzakelijk is vanwege de schaalvergroting en/of de herstructurering;
- de herbouw van de (voormalige bedrijfs)woning als burgerwoning financieel noodzakelijk is voor het welslagen van de schaalvergroting en/of herstructurering;
- de woning zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs)woning gesloopt is;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel resteert dan maximaal 1000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- sprake is van een milieuhygiënisch verantwoorde situatie;
- voldaan wordt aan de bepalingen van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden;
- de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder.

c. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "water" met als doel een waterloop en/of -berging aan te leggen en/of te vergroten, mits:

- de waterloop en/of -berging wordt aangelegd in overeenstemming met het waterplan;

- de locatie en inrichting van de waterloop en/of -berging de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - vooraf advies van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige is ingewonnen.
- d. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "groen" met als doel het aanleggen van een groenbuffer en/of een gebied met landschappelijk waarde, mits:
- de groenbuffer en/of het gebied met landschappelijke waarde wordt aangelegd in overeenstemming met het geldende groenstructuurplan;
 - de locatie en inrichting van de groenbuffer en/of het gebied met landschappelijke waarde de instemming hebben van de stedenbouwkundige en de groendeskundige;
 - vooraf advies van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige is ingewonnen.
- e. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "verkeer" met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:
- de weg deel uit zal blijven maken van de permanente infrastructuur en als zodanig wordt opgenomen op de bijlage wegen/watercategorisering;
 - voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
 - de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel de instemming hebben van de verkeerskundige en de glastuinbouwdeskundige;
 - wat betreft de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel vooraf advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige en de groendeskundige.

Aanlegvergunningen

8. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. de aanleg van waterbassins;
 - b. de aanleg van verhardingen.
9. a. Waterbassins mogen vanaf een weg uit de categorieën 1, 2 of 3 of vanaf het hoofdwaternetwerk zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering niet zichtbaar zijn. Indien bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk en indien het waterbassin -ter beoordeling van een groendeskundige- voldoende wordt ingeplant, kan het waterbassin langs een weg uit de categorieën 1, 2 of 3 of het hoofdwaternetwerk worden aangelegd. Altijd gelden de volgende afstandsmaten:
1. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 17,5 meter;
 2. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 12,5 meter;
 3. ten opzichte van het hart van wegen uit categorie 3 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 9 meter;
 4. ten opzichte van de boveninsteek van het hoofdwaternetwerk, zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland: 4 meter;
 5. ten opzichte van een woning: 12,5 meter.
- b. Voor waterbassins gelegen aan wegen die niet zijn opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering wordt de aanlegvergunning slechts verleend indien ten opzichte van het hart van de weg tenminste 6,5 meter afstand wordt aangehouden en ten opzichte van een woning tenminste 12,5 meter;
- c. In geval ontheffing is verleend voor een hogere kas als bepaald in dit artikel, lid 6, sub c of d, gelden de aldaar bepaalde afstanden tot aan het hart van de weg of tot aan de boveninsteek van het hoofdwaternetwerk ook voor een waterbassin.

Artikel 3

De artikelen "woondoeleinden" of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel ... Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:
 - a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en/of overkappingen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de ondergrond zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming toelaatbaar:

- a. kabels, leidingen, rioleringen, buizen en dergelijke;
 - b. kelders bij woningen.
3. Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) = "geen gebouwen toegestaan" mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
 - c. de maximaal toelaatbare goothoogte van een woning is 6 meter;
 - d. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van een woning is 10 meter;
 - e. de inhoud van een woning met bijgebouwen mag 1,5 x de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen, tot een maximum van 1000 m³, waarbij de inhoud van bijgebouwen ten hoogste 300 m³ mag bedragen;
 - f. de oppervlakte van overkappingen is maximaal 50 m²;
 - g. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van de woning en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane totaalinhoud;
 - h. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de hoofdmassa (de woning exclusief aan- en uitbouwen);
 - i. aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van een woning dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste de helft van de breedte van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 3 meter of 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
 - j. aan- en uitbouwen aan de voorkant van een woning mogen ten hoogste 1,5 meter diep zijn, waarbij de breedte ten hoogste 2/3^e van de woning mag zijn en de goothoogte ten hoogste 3 meter of 0,25 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw –met een maximale hoogte van 4 meter- mag zijn;
 - k. vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen op een afstand van tenminste 2 meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen het bijgebouw en/of de overkapping en de woning niet meer dan 15 meter mag zijn;
 - l. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is 3 meter, de maximale bouwhoogte van bijgebouwen is 5 meter;

- m. behoudens het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet, mag de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- | | |
|--|----------|
| - vlaggemast | 8 meter |
| - windturbine | 15 meter |
| - terreinafscheiding, achter voorgevelrooilijn | 2 meter |
| - terreinafscheiding, voor voorgevelrooilijn | 1 meter |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 meter |
| - overkappingen | 3 meter |
- n. de afstand van een woning tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "glastuinbouw" of een daarmee gelijk te stellen bestemming hebben, tenminste bedragen: 12,5 meter;
- o. de afstand van een woning tot een wkk-installatie moet tenminste bedragen: 65 meter;
- p. de afstand van woningen tot aan de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die -op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan- een niet-glasmuinbouw bestemming hebben, tenminste bedragen: 3 meter;
- q. de afstand van andere bouwwerken dan een woning tot de -niet een weg of het hoofdwaternetwerk gelegen- erfafscheiding moet tenminste bedragen:
1. van vrijstaande bijgebouwen: 2 meter;
 2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1,5 x de bouwhoogte;
 3. van windturbines: 0,5 x de bouwhoogte;
- r. de afstand van een windturbine naar een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet tenminste bedragen: 4 x de ashoogte.

Ontheffingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:
- a. het (geheel) vernieuwen of uitbreiden van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien en voorzover de aan te houden afstand zoals opgenomen in lid 3 sub n ertoe zou leiden dat het vernieuwen of uitbreiden onmogelijk zou zijn. Als voorwaarden gelden dat aan alle overige bouwvoorschriften wordt voldaan, dat optimalisering door het verplaatsen van de woning op de kavel niet mogelijk is en dat verkleining van de onderlinge afstand -gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan- niet wordt toegestaan;
 - b. het bouwen van een woning -bezien vanaf de zijkant van de woning- dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien op die gronden een bedrijfswoning is gesitueerd of anderszins verzekerd is dat in de toekomst geen kassen of andere bedrijfsonderdelen binnen een afstand van 12,5 meter van de woning zullen worden gebouwd, waarbij de minimale afstand van de zijkant van de woning tot aan de bestemmingsgrens tenminste 3 meter is;
 - c. het bouwen van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", mits vanaf de gevel van de woning ten opzichte waarvan afstand moet worden aangehouden tot de bestemming "glasmuinbouw", niet vergunningvrij kan worden aan- of uitgebouwd en de woning niet dichtbij wordt gebouwd dan 10 meter tot de bestemming "glasmuinbouw";
 - d. het bouwen van een woning dichtbij gronden met de bestemming "glasmuinbouw", indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelsscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van bijvoorbeeld de waterbeheerder of de glasmuinbouwdeskundige;
 - e. het bouwen van een woning dichtbij een wkk-installatie of (natte) koeltoren indien uit onderzoek voldoende gebleken is dat door te nemen maatregelen deze afstand tot aan een woning niet tot milieuhygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke

milieukundige, waarbij de woning niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,5 meter van de wkk-installatie of (natte) koeltoren;

- f. het bouwen van bijgebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, indien en voorzover hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- g. voor het (tijdelijk) plaatsen van een woonunit nabij de bedrijfswoning voor het kunnen geven van mantelzorg aan eerstegraads of tweedegraads verwanten, waarbij vast dient te staan dat:
 - er sprake is van een medische noodzaak dat mantelzorg wordt verschaft;
 - de woonunit zodanig gesitueerd wordt dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit geen hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken nabij aansluitingen van wegen, indien dit uit een oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk mocht blijken;
- b. de situering en hoogte van bouwwerken, die over een lengte van meer dan 3,00 meter in de erfscheiding of binnen een afstand van 2,00 meter hiervan zullen worden gebouwd, ten einde te waarborgen dat de op te richten bouwwerken geen nadelige verandering van de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen teweegbrengen, mits:
 - 1. de goothoogte van de gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,40 meter;
 - 2. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het te bebouwen gedeelte van de gronden.

Verhouding tot (eventueel) samenvallende bestemmingen

6. Voorzover gronden met deze bestemming tevens zijn bestemd voor "primair waterkering", "primair waterstaatsdoeleinden", "water", "leidingen", "archeologisch waardevol terrein" en/of hiermee vergelijkbare bepalingen dient het bepaalde in de betreffende artikelen in acht genomen te worden.

Wijzigingsbevoegdheden

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te wijzigen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- a. voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming "glastuinbouw" op het moment dat een woning wordt geamoveerd of verplaatst, bijvoorbeeld ten behoeve van de schaalvergroting en/of herstructurering en de gronden terugvallen naar de glastuinbouwsector.

Artikel 4

De artikelen inhoudende definities of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, worden vervangen en/of aangevuld als volgt:

Artikel .. Definities

Aan- of uitbouw

"aan- of uitbouw: een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw".

Bijgebouw

"bijgebouw: een (vrijstaand of aan de woning aangebouwd) gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw".

Bedrijfsgebouw

"bedrijfsgebouw: een gebouw ten dienste van de bedrijfsvoering zoals ingevolge de bestemming toegestaan, hieronder niet begrepen een bedrijfswoning en kassen."

Bedrijfswoning

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

Kassen

"kassen: bouwwerken, geheel van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een bouwhoogte van 1 meter of meer ten behoeve de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwproducten."

Bouwvlak

"bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak waarop volgens de bestemming de gebouwen uitsluitend mogen zijn geplaatst."

Bestemmingsvlak

"bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak waarop een bestemming rust, waaronder begrepen een algemene of functionele subbestemming van die bestemming."

Waterbassin

"waterbassin: een onoverdekt waterreservoir voor de opvang en berging van gietwater, gevormd door een aarden wal."

Watersilo

"watersilo: een onoverdekt bouwwerk voor de opvang en bewaring van gietwater."

Watertank

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

Glastuinbouwbedrijf

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

Landschappelijke waarde

"landschappelijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare –al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en de levende natuur."

Natuurlijke waarde

"natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk al in onderlinge samenhang."

Boveninsteek sloot

"boveninsteek sloot: de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang."

Hart van de weg

"hart van de weg: het midden van de rijbaan; bij gescheiden rijbanen het midden van de middenberm."

Peil

"peil: a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: a. de hoogte ter plaatse van de hoofdtoegang; b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld."

Erfscheiding

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

Voorgevelrooilijn

"voorgevelrooilijn: de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing."

Rustige woonwijk

"rustige woonwijk: een woonwijk volgens het principe van functiescheiding. De woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra. De woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk- en winkelgebieden."

Seksinrichting

"seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een sekswinkel;
 - d. een seksautomatenhal;
 - e. een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar."

Cultuurhistorische waarde

"cultuurhistorische waarde: het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hieronder mede begrepen."

Archeologische waarde

"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."

Bijlage wegen/watercategorisering Westland

"bijlage wegen/watercategorisering Westland: de van deze voorschriften deel uitmakende kaart bestaande uit de wegencategorisering en het hoofdwaternetwerk van Westland."

Glastuinbouwdeskundige

"glastuinbouwdeskundige: het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente Westland, provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Delfland en LTO-Glaskracht (Voorbereidend Coördinatieoverleg Herstructurering)."

Groendeskundige

"groendeskundige: de binnen gemeente Westland werkzame en/of aangewezen groendeskundige."

Stedenbouwkundige

"stedenbouwkundige: de binnen gemeente Westland werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige."

Verkeerskundige

"verkeerskundige: de binnen gemeente Westland werkzame en/of aangewezen verkeerskundige."

Milieukundige

"milieukundige: de binnen gemeente Westland werkzame en/of aangewezen milieukundige."

Waterbeheerder

"waterbeheerder: het Hoogheemraadschap van Delfland."

Hobbymatig houden van paarden

"hobbymatig houden van paarden: het houden van paarden, met een paardenbak van maximaal 400 m², waarbij geen sprake is van belemmering van een efficiënte verkaveling van het glasareaal, binnen ten hoogste 75 m³ van de privé gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, zonder opslag van voer/hooi e.d. buiten, waarbij geen sprake is van groepslessen, kantines, geluidsinstallaties of verlichting en geen belemmeringen vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanwezig zijn, het hekwerk niet hoger is dan 1,2 meter en daarbij goedgekeurd door de welstandsc commissie."

Laad- en losruimte

"laad- en losruimte: dat gedeelte van het glastuinbouwbedrijf waar het laden en lossen van (glastuinbouw) producten plaatsvindt, bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter."

Bestaande bedrijfswoning

"bestaande bedrijfswoning: een bedrijfswoning die op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als zodanig aanwezig was."

Verwerkingsruimte

"verwerkingsruimte: bedrijfsgebouw dat gebruikt wordt voor het verwerken van de geteelde produkten, zoals het sorteren, inpakken en klaarmaken voor transport van de produkten."

Wkk-installatie

"wkk-installatie: warmtekrachtkoppelingsinstallatie bestaande uit een generator die het mogelijk maakt bij de opwekking van elektriciteit vrijgekomen warmte te benutten met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA."

(Natte) Koeltoren

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

Waterplan

"waterplan: het waterplan "Westlands water, nu en later", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Westland op 23 september 2008."

Hoofdwaternetwerk

"hoofdwaternetwerk: het op de bijlage Wegen/watercategorisering opgenomen watersysteem."

Windturbine

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

SKIA richtlijnen

"Skia richtlijnen: richtlijnen aangaande de huisvesting van arbeidsmigranten zoals bekend gemaakt door de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling."

Artikel 5

De artikelen inhoudende de wijze van meten of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II worden vervangen door of aangevuld met het volgende voorschrift:

Artikel .. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de oppervlakte van een gebouw:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

b. de inhoud van een gebouw:

-tenzij in de voorschriften anders bepaald- tussen de bovenzijde van de begane grondvloer of de vloer van ondergrondse bouwwerken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Tot ondergrondse bouwwerken worden niet gerekend de ondergrondse ruimten voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw en een maximale diepte hebben van 1,50 meter.

c. de goothoogte of boeibordhoogte van een gebouw:

- tussen de snijlijn van het gevelvlak en dakvlak, boeiboord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel enerzijds en het peil anderzijds;
- indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), dan wordt de goot of het boeibord van de dakkapel als hoogte aangemerkt.

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

- van een gebouw: tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen enerzijds, en het peil anderzijds;
- van een bouwwerk dat geen gebouw is: tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;
- van een antenne-installatie: tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, dan tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenne-installatie.

e. afstanden:

afstanden worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 6

De artikelen inhoudende de overschrijding van bebouwingsgrenzen of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel .. Overschrijding bebouwingsgrenzen

Op de kaart aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
- b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;
- d. erkers en serres, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt, een erker mag niet breder zijn dan 60% van de gevel, moet 1 meter uit de erfscheiding blijven en mag niet hoger zijn dan de verdiepingsvloer;
- e. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 meter bedraagt;
- f. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen;
- g. hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Artikel 7

De artikelen inhoudende aan te houden afstanden tot aan wegen en/of water of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II (alleen voor zover de voorschriften betrekking hebben op woningen), worden vervangen door of aangevuld met het volgende voorschrift:

Artikel .. Aan te houden afstanden

Afstandsmaten tot wegen

1. Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald, moeten voor bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw en voor burgerwoningen de navolgende afstanden tot aan het hart van de weg in acht worden genomen:
 - a. t.o.v. wegen uit categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland:

- woningen, bedrijfsgebouwen en –bouwwerken	22,5 meter
- kassen en watersilo's	17,5 meter
- laad- en losruimte	35 meter
 - b. t.o.v. wegen uit categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland:

- woningen, bedrijfsgebouwen en –bouwwerken	17,5 meter
- kassen en watersilo's	12,5 meter
- laad- en losruimte	30 meter
 - c. t.o.v. wegen uit categorie 3 zoals opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland:

- woningen, bedrijfsgebouwen en –bouwwerken	12,5 meter
- kassen en watersilo's	9 meter
- laad- en losruimte	25 meter
 - d. t.o.v. wegen die niet zijn opgenomen in de bijlage wegen/watercategorisering Westland:

- woningen	7,5 meter
- bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken	12,5 meter
- kassen en watersilo's	6,5 meter
- laad- en losruimte	15 meter

Afstandsmaten tot watergangen

2. Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald, moet ten opzichte van het in de bijlage wegen/watercategorisering Westland opgenomen hoofdwaternetwerk tussen bouwwerken en de boveninsteek van de watergang tenminste een afstand van 4 meter in acht worden genomen.
3. Onverminderd hetgeen in dit plan is bepaald, gelden voor afstanden tussen bouwwerken en waterlopen die geen deel uitmaken van het op de kaart opgenomen hoofdwaternetwerk de volgende bepalingen:
 - a. boezemwateren, gerekend uit de boveninsteek:
 1. langs kanalen 1 meter;
 2. langs vaarsloten, breder dan 5 meter 1 meter;
 3. langs vaarsloten tot 5 meter breed 1,5 meter.
 - b. ten opzichte van poldersloten, gerekend uit de boveninsteek:
 1. langs hoofdwatergangen 4 meter;
 2. langs poldersloten, breder dan 2 meter 1 meter;
 3. langs poldersloten tot 2 meter breed 1,5 meter.

Uitzichtshoeken

4. Ten aanzien van wegen moeten bij het bouwen van bouwwerken de navolgende maten voor uitzichtshoeken in acht worden genomen:
 - a. bij een kruising of aansluiting van secundaire wegen met tertiaire wegen en overige verharde en/of onverharde wegen: een denkbeeldige lijn, die het punt, 50,00 meter gemeten uit het hart van de kruising en in de as van secundaire wegen en het punt, 25,00 meter gemeten uit het hart van de kruising en in de as van de tertiaire en overige verharde en/of onverharde wegen, verbindt;
 - b. bij een kruising of aansluiting van tertiaire wegen met overige verharde en/of onverharde wegen: een denkbeeldige lijn, die het punt 30,00 meter gemeten uit het hart van de kruising en in de as van de tertiaire wegen en het punt, 15,00 meter gemeten uit het hart van de kruising en in de as van overige verharde en/of onverharde wegen, verbindt.

Ontheffing

5. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:
 - a. het herbouwen van een burgerwoning dichterbij de weg dan zoals bepaald in het eerste lid, mits:
 - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van een burgerwoning onmogelijk zou zijn;
 - aan alle overige bouwvoorschriften wordt voldaan;
 - de bestaande afstand –zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan- niet wordt verkleind.
 - b. voor het bouwen van een laad- en losruimte dichterbij de weg dan zoals bepaald in het eerste lid, mits:
 - dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - aangetoond is dat alle (vracht)verkeer op eigen terrein kan keren, dit ter beoordeling aan de verkeerskundige;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot aangrenzende gronden;
 - geen ontheffing wordt verleend voor een laad- en losruimte voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/de verwerkingsruimte.
 - c. voor het bouwen van een bouwwerk dichterbij water dan zoals bepaald in het derde lid, mits:
 - het bedrijf aantoonbaar over een daartoe strekkende keurvergunning van de waterbeheerder beschikt;
 - dit als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de bouwwerken niet dichterbij worden gebouwd dan 1,5 meter van de boveninsteek van het water.

Artikel 8

De artikelen inhoudende ontheffingen voor kleine bouwwerken of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel .. Ontheffing voor kleine bouwwerken

Algemene ontheffingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in dit plan voor:
 - a. afwijkingen van voorgeschreven afmetingen en maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%;
 - b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 meter ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 m³ zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefoencellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
 - c. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 meter;
 - d. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
 - e. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
 - f. overschrijding van bouwvlakgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - g. het afwijken van deze voorschriften ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.
2. Ontheffing mag slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9

De artikelen inhoudende procedurebepalingen voor ontheffingen van het bestemmingsplan of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden vervangen door of aangevuld met het volgende voorschrift:

Artikel .. Procedurebepaling

Indien in het plan sprake is van een bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing van de bestemming, wordt de navolgende procedure doorlopen:

- a. burgemeester en wethouders maken het voornemen om ontheffing te verlenen en de terinzagelegging van de aanvraag tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontheffingsverzoek ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentekantoor voor een ieder ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk een zienswijze tegen het voornemen ontheffing te verlenen in te dienen;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indieners van een zienswijze in kennis van hun besluit.

Artikel 10

De artikelen inhoudende gebruiksbepalingen of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel .. Gebruiksbepalingen

Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

1. Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Onder het algemene verbod als bedoeld in lid 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger- en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor materialen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 - d. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen voor de voorgevelrooilijn;
 - e. als opslagplaats voor bedrijfsgerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4 meter;
 - f. als uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - g. voor privégebruik van gronden met de bestemming glastuinbouw wanneer dit gebruik van gronden betreft die groter zijn dan 1000 m², te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
 - h. voor opslag ten behoeve van privé-doeleinden anders dan op gronden met de bestemming woondoeleinden;
 - i. het niet-hobbymatig houden van paarden;
 - j. het plaatsen van reclameborden, bewegwijzering e.d., anders dan een presentatie van het bedrijf ter plaatse.
3. Dit verbod geldt niet voor:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;
 - d. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, het alleen de verkoop betreft van op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
 - e. het opwekken van energie voor derden, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsvoering, waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat ondergeschikt is binnen het totale bedrijfsresultaat;
 - f. het hobbymatig houden van paarden;
 - g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland;

- h. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Westland.

Gebruiksbepalingen ten aanzien van bouwwerken

4. Onder het algemene verbod als bedoeld in lid 1 is het in ieder geval verboden:
- a. woningen binnen het bestemmingsvlak woondoeleinden te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte;
 - b. de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting.

Onheffingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de leden 1, 2 en 4, of een combinatie daarvan, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11

De artikelen inhoudende overgangsrechtelijke of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, worden vervangen door het volgende voorschrift:

Artikel .. Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

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

Ontheffingsbevoegdheid

7. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd eenmalig ontheffing te verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Artikel 12

De artikelen inhoudende een anti-dubbeltelbepaling of gelijksoortige bepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van dit bestemmingsplan in de geldende bestemmingsplannen voor buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland en buitengebied Schipluiden Noord worden vervangen door of aangevuld met het volgende voorschrift:

Artikel .. Anti-dubbeltelbepaling

1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Ontheffingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het bouwen van een eerste bedrijfswoning binnen de bestemming "glastuinbouw", indien die bouw als gevolg van deze anti-dubbeltelbepaling niet mogelijk zou zijn, mits:
 - elders binnen het plangebied een bedrijfswoning die de herstructurering of schaalvergroting belemmerd of zou kunnen belemmeren, wordt gesloopt;
 - de glastuinbouwdeskundige met het bouwplan instemt;
 - de sloop van de bedrijfswoning gegarandeerd is.

Artikel 13

Dit bestemmingsplan vervangt delen van de volgende bestemmingsplannen op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening:

- het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Naaldwijk op 10 februari 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 3 oktober 2000;
- het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente 's-Gravenzande op 24 oktober 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 11 juni 1996;
- het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Monster op 25 maart 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 16 december 1986;
- het bestemmingsplan "Buitengebied", 1^e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Monster op 28 oktober 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juni 1987;
- het bestemmingsplan "Buitengebied", 2^e herziening, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Monster op 25 april 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 5 december 1995;
- het bestemmingsplan Buitengebied (Monster), 3^e partiële herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland 26 september 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 19 april 2005;
- het bestemmingsplan Buitengebied (Monster), 4^e partiële herziening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 25 april 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 10 april 2007;
- het bestemmingsplan "Landelijk gebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente De Lier op 20 april 1994 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 oktober 1994;
- het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wateringen op 31 augustus 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 18 april 2000;
- het bestemmingsplan "Landelijk gebied", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasland op 16 december 1980 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 25 mei 1982;
- het bestemmingsplan "Landelijk gebied, uitwerkingsplan Kralingerpolder, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasland op 28 januari 2003 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 15 april 2004;
- het bestemmingsplan "Oude Campspolder", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Maasland op 4 november 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 maart 1977;
- het bestemmingsplan "Buitengebied Noord", zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Schipluiden op 28 maart 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 31 oktober 2000;
- het bestemmingsplan "Woningen Buitengebied Westland, deel I", vastgesteld door de raad van gemeente Westland op 26 september 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 mei 2007;
- het bestemmingsplan "Woningen Buitengebied Westland, deel II", zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Westland op 19 december 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland op 14 mei 2007.

Artikel 14

Als bijlage bij de bestemmingsplannen buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, wordt gevoegd de "Visie ruimtelijke kwaliteit glastuinbouwgebied greenport Westland".

Als bijlage bij de bestemmingsplannen buitengebied Naaldwijk, buitengebied 's-Gravenzande, buitengebied Monster, landelijk gebied De Lier, buitengebied Wateringen, Oude Campspolder Maasland, landelijk gebied Maasland, buitengebied Schipluiden Noord en de bestemmingsplannen Woningen Buitengebied Westland, delen I en II, wordt gevoegd de bijlage "Wegen/watercategorisering Westland."

Artikel 15

OVERGANGSRECHT

Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

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

Ontheffingsbevoegdheid

7. Burgemeester en wethouders zijn met inachtneming van de procedurebepaling van dit plan bevoegd eenmalig ontheffing te verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Artikel 16

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als: "parapluherziening bestemmingsplannen buitengebied Westland."



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl



PARAPLUHERZIENING

bestemmingsplannen BUITENGEBIED WESTLAND

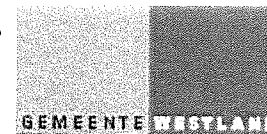
Bijlage kaart "Wegen/watercategorisering
Westland"







VISIE RUIMTELIJKE KWALITEIT
GLASTUINBOUWGEBIED GREENPORT WESTLAND
MEI 2009



inhoud

inleiding	3
opzet visie	4
beeldanalyse	5
ambitie	17
ingrediënten	20
basisprofielen	25
extra kwaliteit	37
tot slot	47

Deze visie is opgesteld door Elsbeth Peper, in samenwerking met Dylan Otto, Wibo Lenting, Bob van de Nol, Marcel Gordijn, Ben Reijman en alle deelnemers van de workshops.

Westland, mei 2009

inleiding

Er gaat veel gebeuren in het Westlandse glastuinbouwgebied. Enorme schaalvergrotingen, andere teelten en moderne en innovatieve kassen en installaties hebben grote consequenties voor de omgeving. Om het glastuinbouwgebied een duurzame ontwikkeling te laten doormaken die niet alleen ruimte biedt voor de ondernemers, maar ook woonkwaliteit en mogelijkheden voor recreatie en natuur, heeft de gemeente een instrument nodig om te kunnen sturen: de visie ruimtelijke kwaliteit, duurzaam glastuinbouwgebied gemeente Westland.

Momenteel is ruimtelijke kwaliteit een 'hot item'. Er is een brede maatschappelijke discussie over verrommeling van het landelijk gebied. Westlanders waarderen hun eigen omgeving niet direct als negatief. De rest van Nederland ziet het Westland anders: in de nieuwe Bosatlas staat Westland rood gekleurd: een zeer lage waardering van het landschap. 'Mooi Nederland' is een van de speerpunten van het beleid van minister Cramer. Bij de rijksoverheid is de aandacht er nu op gericht om bij de ruimtelijke ordening de cultuurhistorie een grotere rol te laten spelen. Door de geschiedenis van de plek te benutten bij de inrichting van de ruimte krijgt cultuurhistorie als ruimtelijke kwaliteit een tastbare vorm. De oude ontginningslijnen, de oude dijken en verkavelingen kunnen gebruikt worden voor een betere en duurzame woon-, recreatie- en werkomgeving. Maar bij ruimtelijke kwaliteit draait het niet alleen om 'mooi' en een verantwoorde omgang met cultuurhistorie en ecologie. Het gaat ook om een functioneel goede ruimte: in de gemeente Westland staat het ondernemen van de tuinders in het glastuinbouwgebied voorop.

De visie op de ruimtelijke kwaliteit zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland. Het biedt handvatten voor het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland', voor beleidsnota's als het groenstructuur-plan, de welstandsnota en voor de gebiedsvisies, die gemaakt worden voor de herstructureringsgebieden.

Wat is de visie van gemeente Westland over de ruimtelijke kwaliteit? Er wordt in voorgaande nota's (Greenportvisie, beleidsnota herstructurering glastuinbouw), evenals in de concept-kwaliteitagenda, geschreven dat aandacht besteed moet worden aan de ruimtelijke kwaliteit en er worden daarin uitspraken gedaan op de grote schaal, maar een visie met tekst en visualisatie op de lagere schaal ontbrak. Deze visie levert het beeld en verhaal over de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit voor het duurzaam glastuinbouwgebied in de gemeente Westland.

opzet visie

beeldanalyse

Om tot een visie te komen is het belangrijk eerst een beeld te vormen hoe het met de ruimtelijke kwaliteit gesteld is. De ervaring van de ruimtelijke kwaliteit staat hier centraal: het verhaal begint bij de beleving. Een beeldanalyse: hoe ziet het Westlandse glastuinbouwgebied eruit als je er loopt, fietst of rijdt? Aan de hand van foto's analyseren we de huidige situatie en waarderen de verschillende beelden. Wat is goed en wat kan beter. Het is een zoektocht naar de thema's die de ruimtelijke kwaliteit bepalen.

ambitie

Hoe zouden we willen dat het er uit gaat zien? Vanuit de beeldanalyse worden de ruimtelijke opgave en de ambitie geformuleerd.

ingrediënten

Om de ambitie te verwezenlijken wordt onderzocht met welke onderwerpen gestuurd kan worden. Uit welke ingrediënten is het duurzaam glastuinbouwgebied opgebouwd en wat kunnen we daarmee? En wat is nu in de vigerende bestemmingsplannen vastgelegd?

basisprofielen

Er zijn vervolgens op basis van deze gegevens functionele basisprofielen opgebouwd met minimale eisen aan de ruimtelijke kwaliteit, waar de verschillende ingrediënten een plek krijgen. De eisen, die aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld worden, hangen samen met de functie van de ruimte.

kwaliteitkaart

Om vervolgens de aanvullende kwaliteitseisen aan de ruimte in beeld te brengen, is een kaart getekend op basis van de kwaliteiten van Westland: de kwaliteitkaart. Deels zijn die kwaliteiten nu al goed te ervaren. Gedeeltelijk betreft het een onzichtbare of zelfs welhaast vergeten potentie, die bij herstructurering of herinrichting opgepakt kan worden. De beleidslijnen op het hoger

schaalniveau zijn onderdeel van de kwaliteitkaart. Deze kwaliteiten, die aan de lijnen zijn verbonden, brengen extra eisen met zich mee: voor de kavels, de gebouwen en ook de openbare ruimte. Aan de hand van de verschillende thema's wordt dit verklaard. Het geeft geen pasklaar antwoord voor elke lijn in het glastuinbouwgebied van de gemeente. Het geeft echter een belangrijk handvat, van waaruit voor iedere individuele straat op basis van standaard basisprofielen een maatwerk-oplossing gemaakt kan worden.

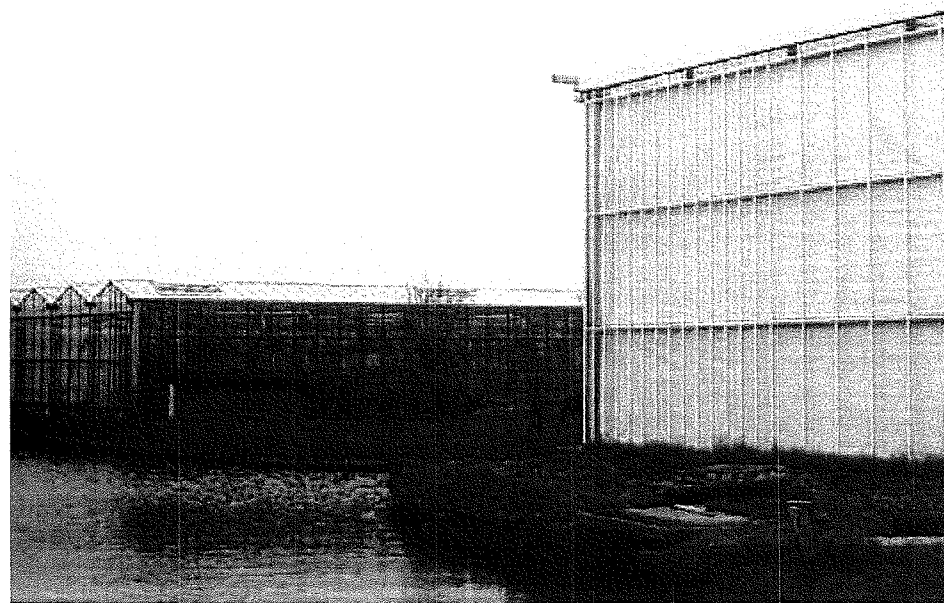
beeldanalyse

Hoe ziet het Westland eruit als je er loopt, fietst of rijdt? Aan de hand van foto's analyseren we de huidige situatie en waarderen de verschillende beelden. Wat is goed en wat kan beter. Bij de ontdekkingsreis door de gemeente komen een aantal thema's naar voren. Aan de hand van deze thema's is het beeldverslag opgebouwd.

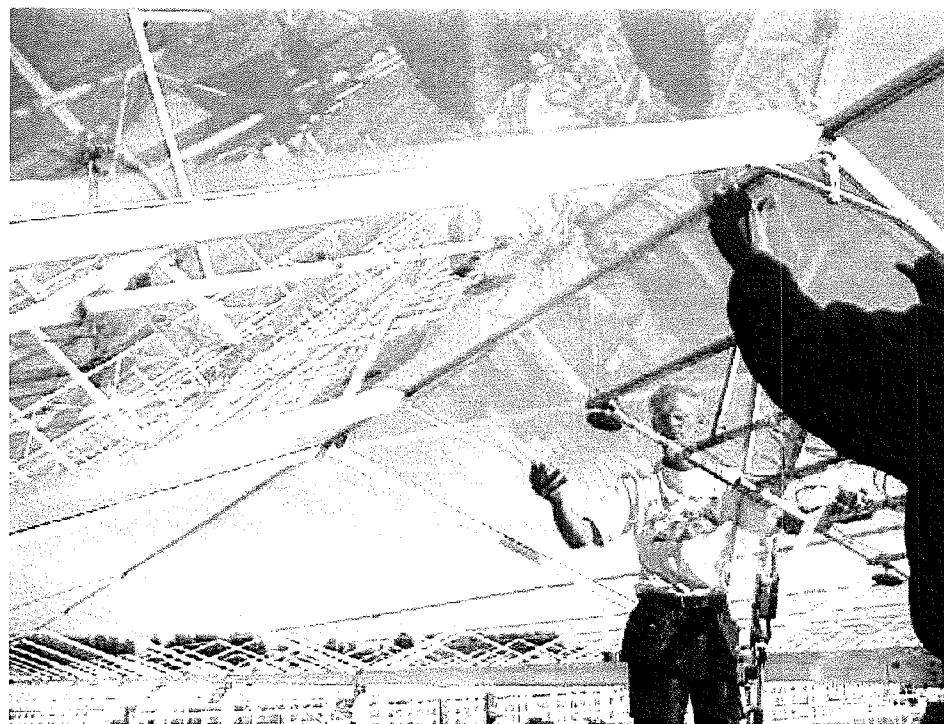
Vervolgens bekijken we de ingrediënten, de bedrijfsonderdelen, die in de beeldanalyse naar voren zijn gekomen. Hoe hangen de verschillende onderdelen aan elkaar en waar kunnen we mee sturen?

contrast, herstructurering

Wat opvalt bij een bezoek aan gemeente Westland, is de dynamiek. De glastuinbouw is met grote herstructureringen bezig. Naast verouderde kassen worden immens grote innovatieve complexen neergezet. De glastuinbouw krijgt een licht industrieel karakter. Niet alleen de kassen worden veel groter en hoger en dicht, waardoor het meer productiehallen lijken. Er horen ook grote industrieel aandoende installaties, verwerkingsruimten en soms zelfs grote kantoren bij. De schaalvergroting resulteert ook in een toename van het zware vrachtverkeer. Wat niet zichtbaar is, maar wel het effect is van de schaalvergroting van de bedrijven: in de woningen wonen niet alleen meer tuinders. Bij elk voormalig 'klein' bedrijf staat een bedrijfswoning, maar door de schaalvergroting van de bedrijven is er meestal geen binding meer tussen de woningen en het achter en/of naastgelegen bedrijf. Het contrast tussen de kleine schaal van de 'woonlinten' en het grootschalige werklandschap van de glastuinbouwbedrijven is groot.



het schaalverschil tussen oud en nieuw glas is enorm

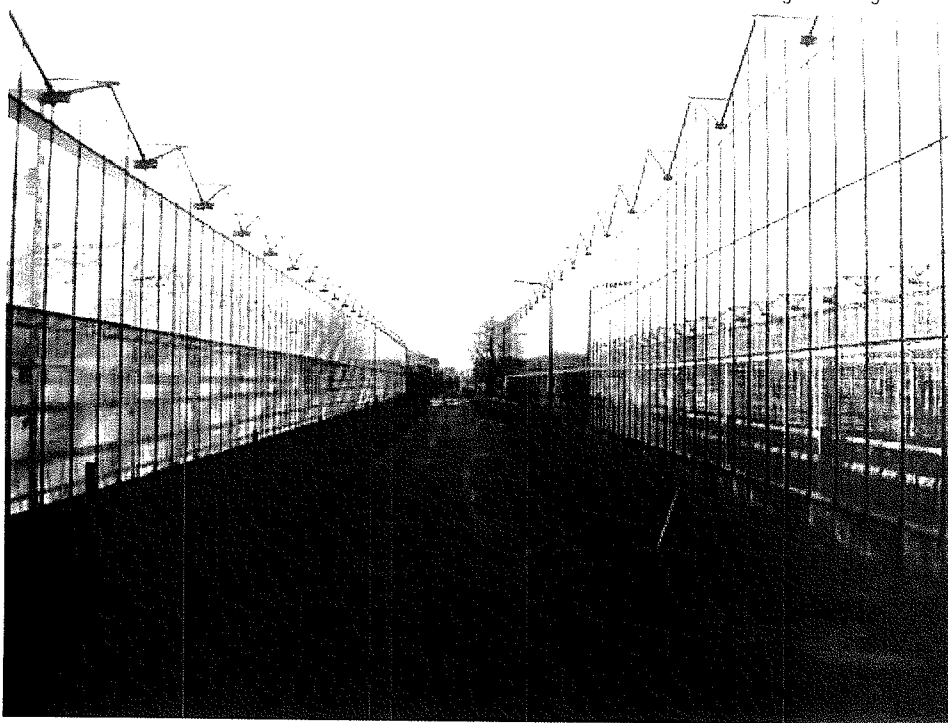


de dynamiek van de innoverende bedrijfstak



heerweg: hard en 'functioneel' straatprofiel

karakteristiek lange smalle glasstraat



mooi karakteristiek Westland

straat, puur functioneel

De gemeente Westland wordt gekenmerkt door kale straten. Kale straten, die leeg en soms zelfs naargeestig overkomen. Veel doorgaande wegen en linten hebben een armoedige en versleten aanblik en vragen om een betere inrichting. Het is zichtbaar, dat ruimtelijke kwaliteit lange tijd laag op de agenda heeft gestaan. Alleen de functionaliteit en de dienstbaarheid aan de glastuinbouw heeft de inrichting bepaald. Door de kale profielen wordt de beeldkwaliteit van de ruimte bepaald door de voorterreinen en de wanden, zoals de woningen, de erfscheidingen en de bedrijfsgebouwen. De chaotische rooilijnen, de veelheid aan gebouwwormen, stijlen en kleuren leveren vaak een rommelig beeld. De afwisseling en vrijheid in architectuur is een charme van het Westland, maar het vraagt wel een beter georganiseerde ruimte. Naast de negatief beoordeelde kale straten, zijn er ook juist kale straten met een mooi beeld. De smalle glasstraat, waar de ruimte smal wordt ingekaderd door de (transparante) kassen, is karakteristiek voor het Westland. De afwisseling van deze smalle straten met grote zichtlijnen en de kronkelende linten met meer woonbebouwing maken een tocht door het Westland ruimtelijk interessant. Het zijn veelal kleine private wegen, die nu door de herstructureringen gaan verdwijnen. Bij herprofilering van de straten die blijven en bij het ontwerp van nieuwe straten moet de ruimtelijke kwaliteit breder opgepakt worden. Leefbaarheid, beeldkwaliteit en cultuurhistorie zijn aspecten, die daarbij meegenomen moeten worden.

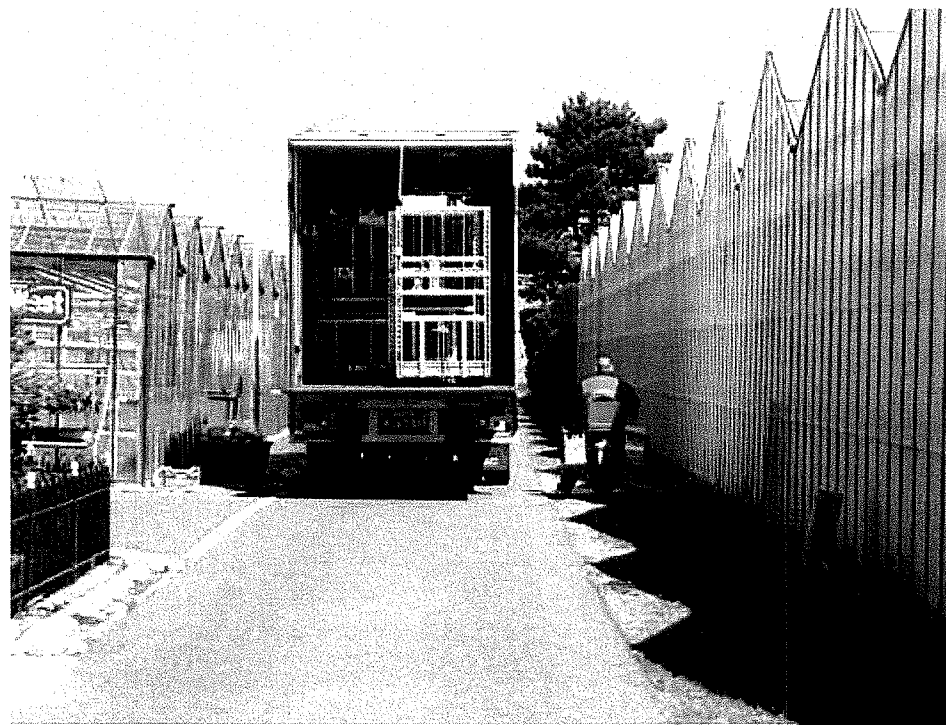
verkeer, steeds groter en drukker

Met de toenemende schaalvergroting en efficiëntie van productie, de groei van de veiling en het Trade Parc Westland en de trend van directe levering neemt ook het zware vrachtverkeer in Westland steeds meer toe. Veel van de infrastructuur is (nog) niet toegesneden op hetgeen functioneel en vanuit verkeersveiligheid wenselijk zou zijn. Daarbij ontsluiten veel bedrijven nog op gebiedsontsluitingswegen, wegen waar in/uitritten beperkt moeten blijven. Het overgrote deel van de bedrijven kan niet laden en lossen op eigen terrein, wat problemen kan veroorzaken op de openbare weg. Hier en daar is ook sprake van ongewenste vermenging van woon- en bedrijvenverkeer.

manoeuvreren op de openbare weg, omdat het voortrein te klein is, geeft gevaarlijke situaties



de lanen zijn te smal voor het grote vrachtverkeer. laden en lossen op de openbare weg is ongewenst.





mooi profiel: dijk met dubbele bomenrij (knotwilgen) en sloten aan weerszijden

bomenrij en water geven openbare ruimte benodigde 'body' t.o.v. loodsen, WOTs en waterbassins

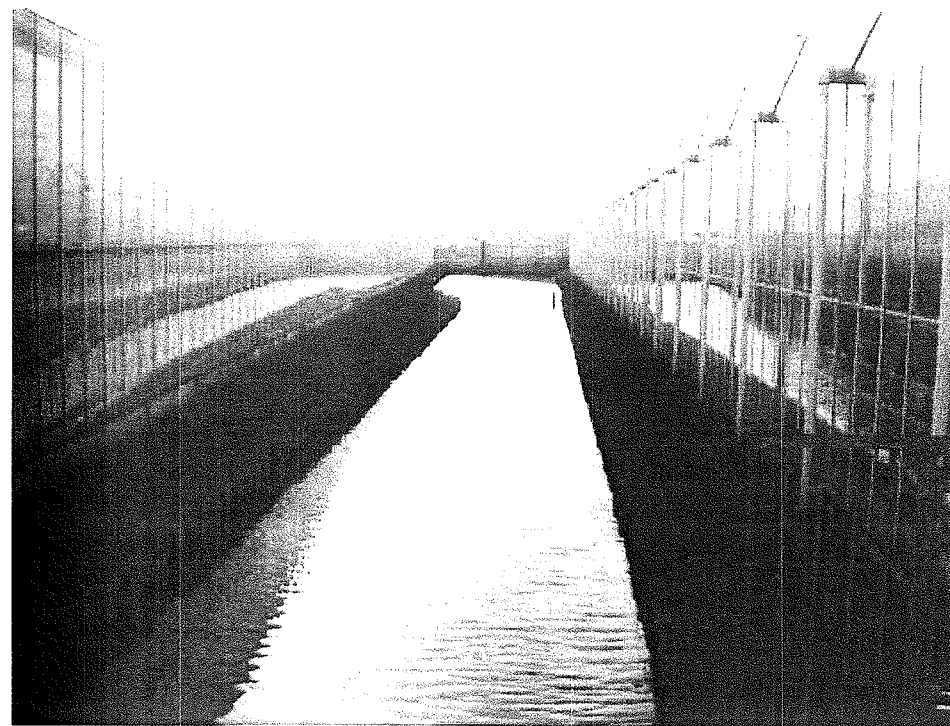


bomen, structuur en overgang

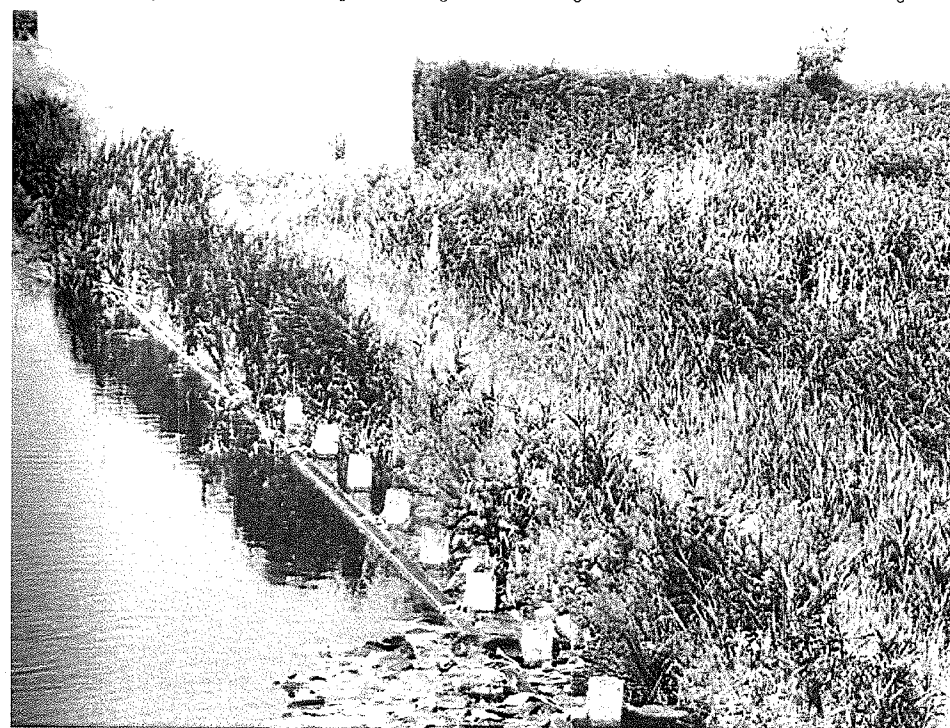
In de gemeente staan relatief weinig bomen. Glastuinbouw en bomen gingen niet goed samen. Maar bomen in een straatprofiel leveren wel een prettig beeld. De bomen ondersteunen de ruimtelijke hoofdstructuur en versoepelen ook het verschil in schaal van de mensen naar de grootschaligheid van de glastuinbouw. Nu de gevels voornamelijk dicht zijn en er geen vrij zicht meer is over tuinen of in de kas, wordt ook de behoefte aan groen binnen het straatprofiel zelf groter. Oorspronkelijk werden bomen geschuwd vanwege de schaduw en de bladval, maar door de vernieuwingen zijn niet alle bedrijfsonderdelen meer gevoelig voor schaduw. Zelfs steeds meer kassen hebben niet of nauwelijks last van schaduw door gebruik van assimilatielicht voor de teelt. De bladval blijft een probleem, maar met klein blijvende bomen geeft dit minder hinder, terwijl een groot ruimtelijk effect wordt bereikt. Daarbij heeft het gebruik van steriele of slecht zaadzettende soorten een voorkeur in de omgeving van de glastuinbouwbedrijven. De wens van meer bomen in Westland legt een taak bij de gemeente voor de aanpak van de openbare ruimte, maar ook bij de ondernemers, om met bomen de kavels beter in te richten en de gebouwen en installaties mooi in te passen. Naast het gebruik van bomen, dragen ook hagen bij in de beeldkwaliteit als ze worden toegepast in de openbare ruimte en bij de inpassing van de bedrijven. Voor het gebruik van bomen is wel ruimte binnen het profiel nodig (programma van eisen openbare ruimte 2008). Hagen hebben veel minder ruimte nodig dan bomen en een geringer schaduweffect. Ze vergen wel meer onderhoud.

water, ruimte

Het water in het Westland wordt, net als de wegen, gekenmerkt door het functionele karakter. Voor het optimaal ruimtegebruik van de tuinkavels hebben de watergangen voornamelijk harde oevers. Oude krekens, boezemwater en poldersloten zien er eender uit. Veel sloten liggen verscholen achter de kassen en voegen zo geen beeldkwaliteit toe. Maar als het water zichtbaar is of zelfs toegankelijk, dan levert dat veel ruimte en kwaliteit aan de profielen. De sloten haaks op de straat geven doorkijkjes, die worden bepaald door de kavelrichting. Ze geven diepte aan het landschap en hebben veelal een verrassend en verlevendigend effect. Het Westland heeft een grote wateropgave voor de toekomst. Er moet veel oppervlaktewater bijgemaakt, om het bergingsprobleem op te lossen. Waar mogelijk, is een sloot of plas langs de straat gewenst, voor extra ruimte in het profiel en verrijking van het beeld. Als er geen ruimte direct langs de straat is, kan het water ook een waardevolle buffer zijn achter de linten, tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijven. Bij de water ontwerpogave is meer aandacht voor de cultuurhistorie, de ecologie en de beeldkwaliteit gewenst. In het bijzonder bij vaarwegen is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit nodig.

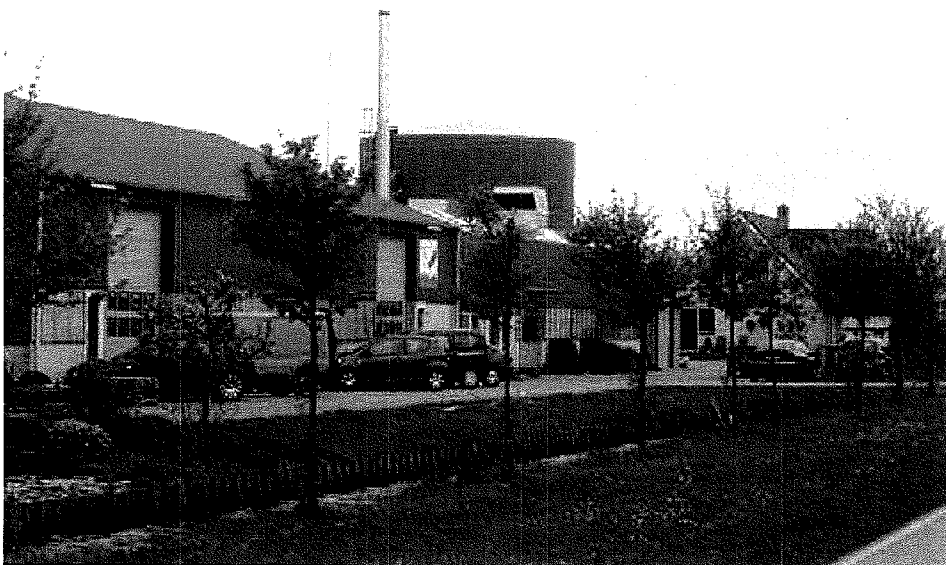


strakke sloot tussen het glas: functioneel met een lange zichtlijn



'natuurlijk water' met natuurlijke oevers, goed voor ecologie, waterkwaliteit en recreatief medegebruik

erfafscheiding door middel van sloot met groen talud en bomenrij.



(ontbreken) erfscheiding, onduidelijk

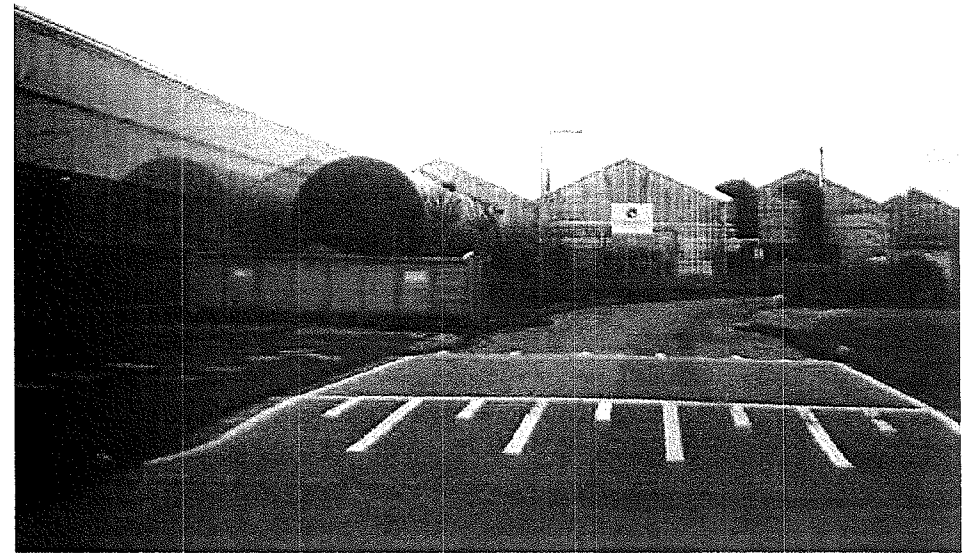
De overgang van de kavel naar de straat is vaak onduidelijk. Een in- en uitrit ontbreekt. Door de krapte op de kavel wordt de openbare ruimte als vanzelfsprekend onderdeel van de gebruikruimte van de tuinders. Het totaalprofiel is daardoor één grote verharde open werkruimte. Dit geeft echter vaak hinder voor het overig verkeer en genereert onveilige situaties. Bovendien ziet het er armoedig uit. Een goede in- en uitrit, een duidelijke overgang van openbaar naar privé, met al dan niet een erfscheiding, kan hier veel verbetering in brengen.

onduidelijke overgang straat - erf en een enorm verhardingsvlak



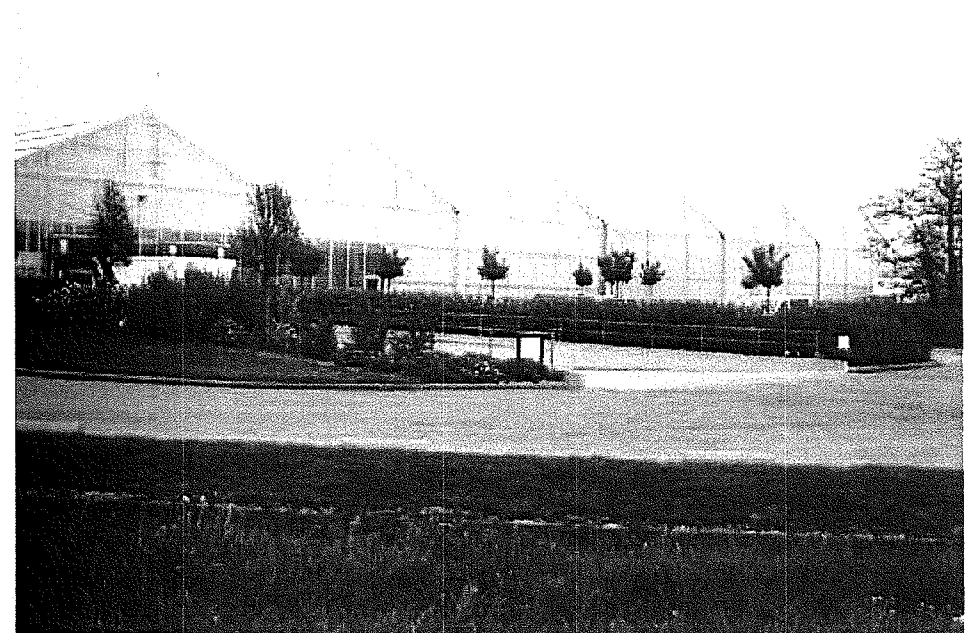
kavel, rommel

De glastuinbouwkavels zijn duidelijk te krap geworden. De tuinders zijn gewend om de kavel volledig te benutten. De oude kassen staan tot in de kleinste hoekjes. De volle kavels bieden geen ruimte voor laden en lossen, nieuwe installaties, containers voor de teeltwisseling etc. Alle nieuwe bouwwerken en de rommelige functies worden als het ware steeds verder naar de randen geduwd. De inrichting van de kavel is erg bepalend voor de uitstraling van het bedrijf. Een beter ingerichte kavel geeft een bedrijf een veel betere presentatie en maakt de straat leefbaar. Net als bij een bedrijventerrein zijn belangrijke items voor de inrichting van de kavel: de positionering van de gebouwen, de installaties en de kas, de entree en een open, ruim voterrein voor laden en lossen en parkeren, opslag en afval uit het zicht en een groene)erscheiding en/of een tuinzone voor het bedrijfsgebouw. Waar eerst elke hoek benut werd voor de kassen, blijven nu grote overhoeken op de ongunstig gevormde kavels over. Rapporten van de GLAMI geven aan, dat als 70 tot 80% bebouwd oppervlak wordt gehaald, de kavel efficiënt is ingericht. De overhoeken vormen een nieuwe ontwerpogave. Verder is door de schaalvergroting niet meer overal duidelijk, wat de voorkant van het bedrijf is, aangezien de kavel van een groot bedrijf aan meerdere straten kan grenzen.



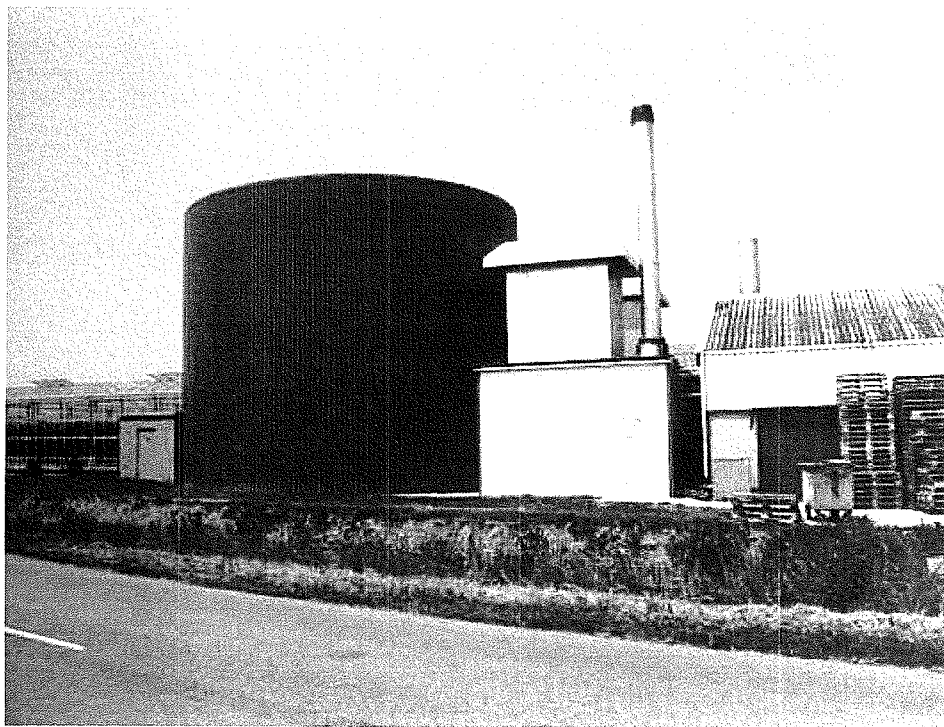
rommelig beeld door een overvol kavel, gebouwen / installaties en containers bijna bovenop de straat.

een verzorgde kavel



mooi karakteristiek Westland

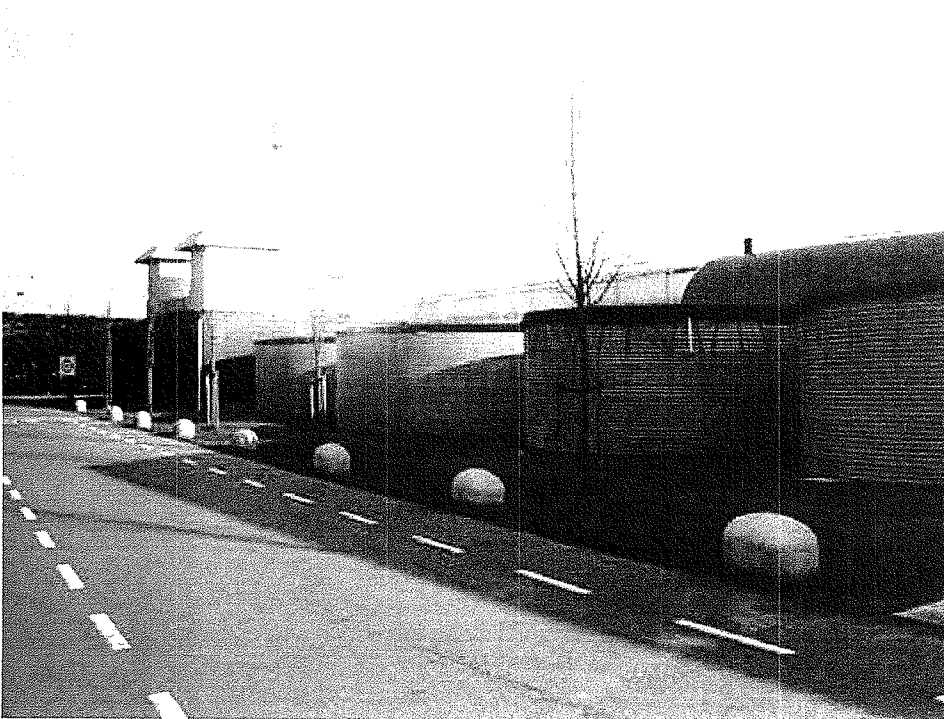
kan veel beter



verschillende bedrijfsgebouwen / installaties op een rij: alles in andere kleuren en materiaal: een ratjetoe
in één rooilijn. afstemming materiaal en kleur geeft rustig, verzorgd stoer beeld

bedrijfsgebouwen, stoer

Glastuinbouw houdt meer in, dan glas alleen. De installaties, de kassen en de bedrijfsgebouwen en kantoren representeren de duurzame glastuinbouw. De zichtbaarheid van deze technologie kan ingezet worden voor het imago van Westland. Mits verzorgd en met duurzame materialen, zijn de bedrijven de moeite waard en mogen gezien worden. Het zichtbaar zijn van de producten en het productieproces (kijk in de kas) maakt de omgeving minder anoniem. Voor het verzorgde beeld is een eenheid in materiaal en kleurgebruik belangrijk. Ook een heldere rooilijn is essentieel voor een verzorgd en rustig beeld.



woningen, buren

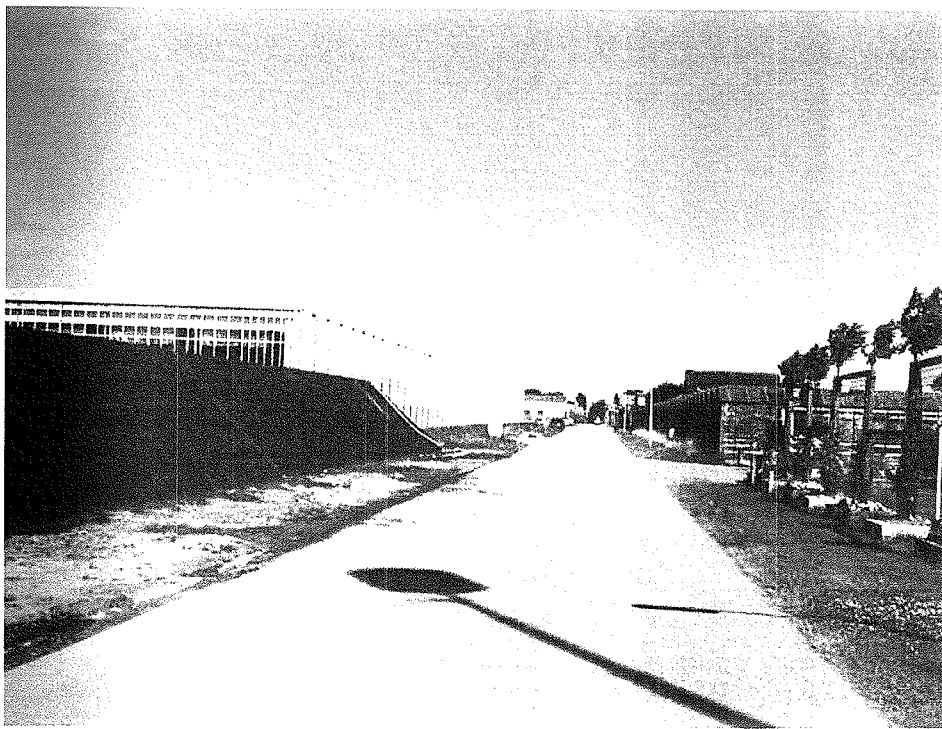
Van origine horen de huizen in het duurzaam glastuinbouwgebied als bedrijfswoning bij de tuinbouwbedrijven. In de loop van de tijd zijn woningen overbodig geworden als bedrijfswoning en in gebruik genomen als burgerwoningen. Tuinders en particulieren zijn buren geworden, waarbij kan worden gesteld dat particulieren een ander gebruik en andere belangen hebben dan de glastuinbouw. De aansluiting van het wonen langs de linten op de glastuinbouw moet, net als de overgang naar de woonkernen, goed worden vormgegeven.

alleenstaande tuinderswoning, omringd door het glas



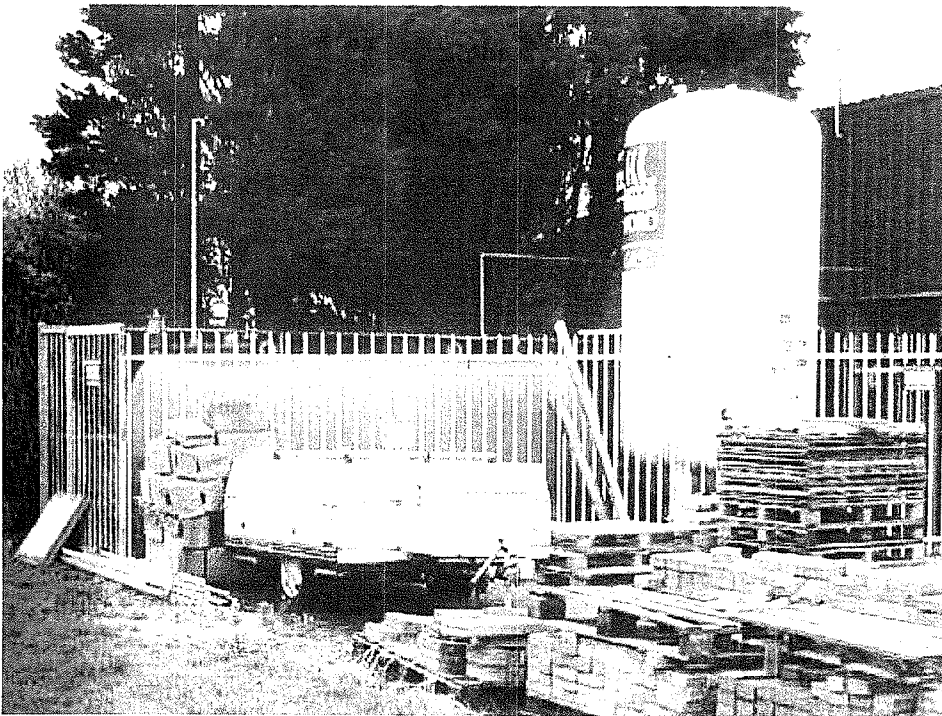
woonlint , met grootschalige glastuinbouw achter de achtertuin





landbouwplastic bepaalt beeld naar straat

opslag aan de straat bepaalt imago



overig, beeldbepalend

Naast de grote gebouwde bedrijfsonderdelen, zijn de 'details', als opslag en de vergunningsvrije bouwwerken erg beeldbepalend. De waterbassins, waar de restruimtes mee gevuld worden geven met het zwarte landbouwplastic vaak een troosteloos beeld. En ook silo's die niet meer in gebruik zijn, het hokje van de geit, (tijdelijke?) opslag etc. bepalen het beeld. Het informele gebruik van de ruimte en de bijbehorende bouwwerken, als geitenweitje, moestuin en bloemenverkoop, geven de woonlinten een afwisselende informele sfeer en kleinschaligheid, die als gezellig en 'knus' wordt ervaren. In de functionele straten doet de menging met het informele gebruik echter het afbreuk aan het beeld van deze innovatieve bedrijfstak. Waterbassins en opslag zijn zo beeldbepalend, dat ze serieuzer moeten worden meegenomen bij de inrichting van de kavel. Een beter inpassing van de bedrijven kan veel betekenis hebben voor de beeldkwaliteit.

conclusie beeldanalyse: wat is goed en wat kan beter?

Bij de beeldanalyse valt op, wat voor bijzonder gebied het 'buitengebied' van de gemeente Westland is. Het is een landschap, zoals je dat weinig tegenkomt. Door de inpanidige activiteit is het moeilijk te vergelijken met andere landbouwgebieden, waar het grootste percentage grond als bouwland of weide in gebruik is en daarmee een open beeld geeft. Het oogt door het gesloten en technische karakter eerder als een bedrijventerrein. Maar de autonoom gegroeide situatie, de band met de plek en de menging met de woonbestemming maken ook dit vergelijk moeilijk. De korte conclusie van de beeldanalyse is, dat tot nu toe weinig aandacht heeft bestaan voor ruimtelijke kwaliteit, representatie, imago en leefbaarheid. Daarbij zijn veel glastuinbouwbedrijven uit hun jasje gegroeid. Westland heeft een buitengebied met grote contrasten in schaal, functie en dynamiek. Het glastuinbouw-

gebied wordt een licht-industrieel gebied en dat vraagt een andere benadering van ruimtelijke kwaliteit. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan een goed evenwicht tussen de woonfuncties en het "bedrijventerrein glastuinbouwgebied".

Op twee vlakken kan veel verbeterd worden:

- de openbare ruimte;
- de inrichting van de kavels.

Karakteristieken uit de beeldanalyse:

openbare ruimte:

- veel straten hebben en nu een puur functionele inrichting;
- bomen en water zijn ontwerpmiddelen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd kan worden;
- zachte waarden' als cultuurhistorie en verblijfskwaliteit moeten meer aandacht. Dit kan helpen in het verbeteren van het imago en de leefkwaliteit.

Het is van belang de profielen ruimer te maken. De verouderde profielen in de openbare ruimte passen niet meer bij de schaalvergroting van de bedrijven.

Ook de verkeersbewegingen vereisen een breder profiel en er is meer en zwaardere infrastructuur onder de grond nodig, waar ruimte voor gevonden moet worden. Ook de hoogte van de gebouwen (o.a. WOT's en kassen) en het gegeven dat de kaswanden nu meestal gesloten zijn, vragen om meer breedte in de profielen. Met doel om de openbare ruimte weer een prettige ruimte te maken, terwijl de glastuinbouw zich verder ontwikkelt.

kavels:

efficiënt ingerichte kavels, waar alle activiteiten van het bedrijf passen, waar ruimte is voor ontwikkeling en innovaties en meer aandacht voor de beeldkwaliteit. Er is winst te boeken door:

- een duidelijke scheiding openbaar-privé;
- heldere en gelijke rooilijnen;
- samenhang tussen de verschillende bouwwerken (kleur- en materiaalgebruik);
- aandacht voor representatie: architectuur, inrichting terrein (opslag e.d.) en reclame.

Voor zowel de beeldkwaliteit van openbare ruimte als ook particuliere terreinen en gebouwen is een goed beheer essentieel. Want hoe mooi iets ook wordt aangelegd, als het niet goed wordt onderhouden, is alle inspanning voor niets.



ambitie

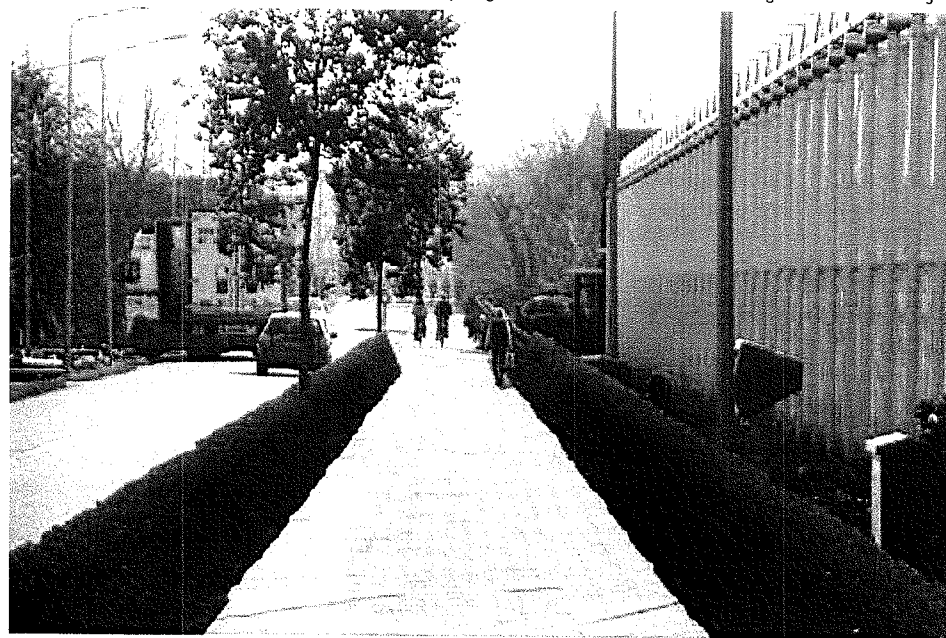
De ambitie voor ruimtelijke kwaliteit richt zich op een betere beeldkwaliteit, functionaliteit en leefbaarheid van de ruimte. Dit alles vanuit het perspectief, dat het buitengebied van de gemeente Westland onderdeel is van de Greenport: een duurzaam glastuinbouwgebied. De ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit is geen verlangen naar vroeger, met een historiserend beeld of een hang naar het verleden. De ruimtelijke kwaliteit van de gemeente moet een herkenbare aansluiting hebben met de functie van het gebied, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele cultuurhistorische en/of landschappelijke elementen. De transformatie van de open tuinbouwgronden naar het dichte kassenlandschap verklaart wel de teloorgang van het uitzicht en het groen in het straatbeeld. Ruimte, zicht, groen en water zijn wel elementen, die de ruimtelijke kwaliteit sterk kunnen verbeteren. Deze elementen zullen op een eigentijdse manier weer plek in het profiel moeten krijgen.

Er is een discrepantie ontstaan in de schaal van de straat en de schaal van de bedrijven. De straat heeft het profiel gehouden van lang geleden, maar de kavels zijn sterk veranderd. Van een open tuinbouwgebied is het een dichtbebouwd, welhaast industriële omgeving geworden. De individuele woning en de straat hebben een onvergelykbare schaal met de moderne bedrijven. Voor een betere ruimtelijke kwaliteit moet een oplossing worden gevonden voor deze schaalverschillen. Dat kan met het verruimen van het straatprofiel en/of het tussenvoegen van een overgang tussen de kleinste en grootste schaal. Onder andere de wateropgave die in het gebied speelt, kan gebruikt worden voor een beter profiel die de grote volumes van de ondernemingen kan bufferen. Maar ook een lint met woningen kan een goede overgang van het wegprofiel naar de bedrijven vormen. In de profielen moet genoeg ruimte zijn voor de kernfuncties, die de lijn moet herbergen: bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Maar daarnaast hebben de lijnen door het Westland vaak nog meer betekenis: zoals de betekenis van leefomgeving voor bewoners en als



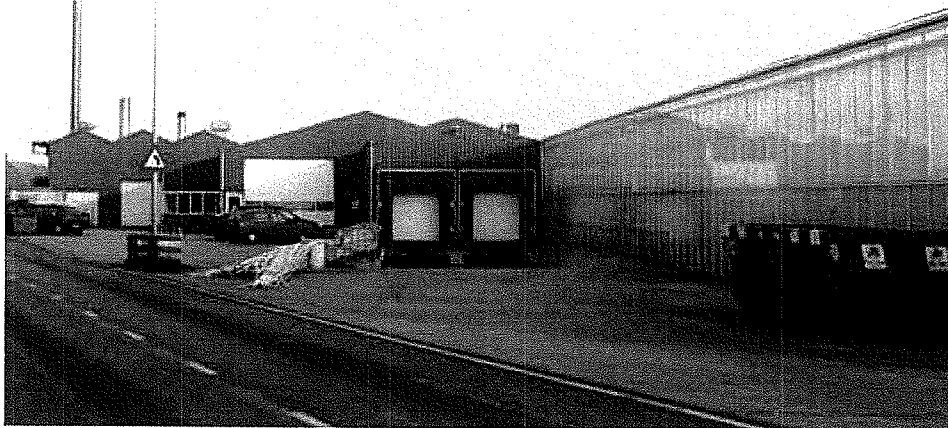
rommelig beeld door een overvol kavel, gebouwen / installaties en containers bijna bovenop de straat.

groot voorterrein voor laden en lossen. opslag uit het zicht. helaas een te hoog hek aan de voorzijde.



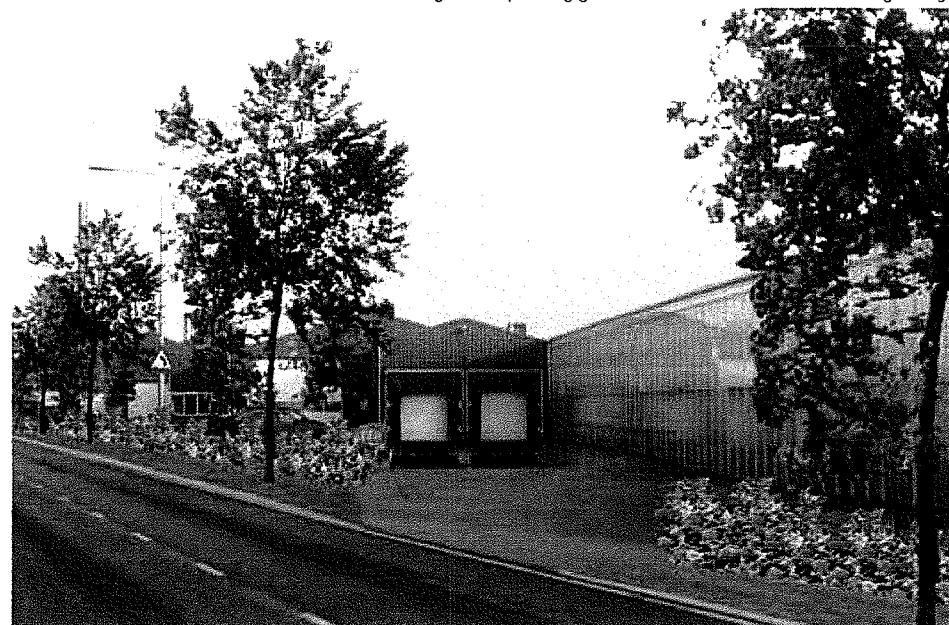
ecologische drager. Het is ook de ambitie om deze 'zachtere' betekenissen plek te geven in de profielen van het duurzaam glastuinbouwgebied. De kale straatprofielen kunnen vaak al vrij eenvoudig een grote verbeterings-slag doormaken. Dat heeft niet altijd extra ruimte nodig. Binnen het bestaande profiel zijn ook veel mogelijkheden, zonder dat dat extra ruimte kost. Door toevoeging van bomen en/of een haag kunnen veel straten een veel beter beeld krijgen. Dit kan veel betekenen voor het imago van de gemeente en voor de leefbaarheid, het klimaat en ook de veiligheid op straat. Een goede inrichting van de kavel en verzorgde en duurzame gebouwen bepalen het imago van het individuele bedrijf en de bedrijven gezamenlijk bepalen het imago van de sector als geheel.

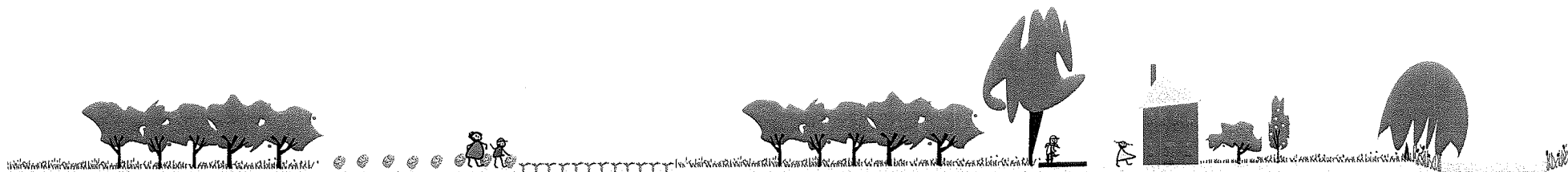
slechte overgang openbaar-privé



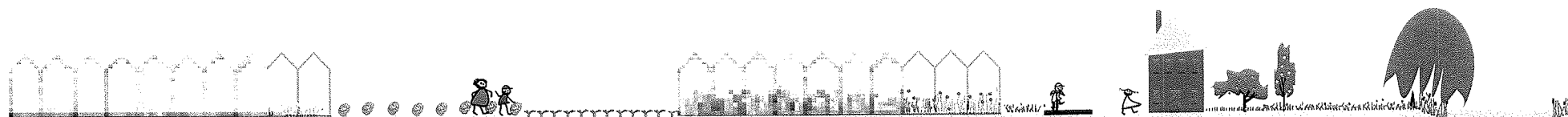
Voor het imago is het van belang het bedrijf positief te tonen: Laten zien dat Westland trots kan zijn op de glastuinbouw en wat daar bij hoort. Het is beter om de installaties, silo's etc. goed neer te zetten, netjes te houden en in het zicht te hebben, dan proberen verwaarloosde onderdelen weg te planten.

goede inpassing geeft beter straatbeeld en uitstraling bedrijf





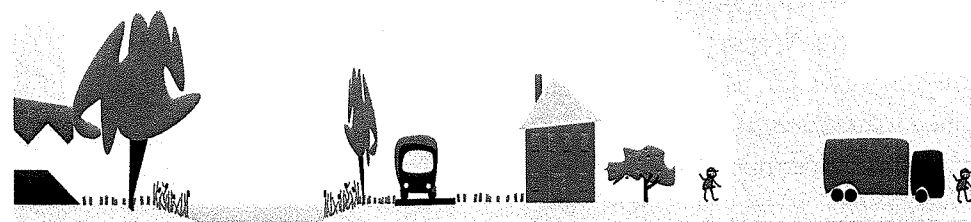
lang geleden: tuinbouw zonder kassen in een open landschap



20 jaar terug: tuinbouw deels in kassen, coulissenlandschap



nu: het zicht is beperkt tot het profiel



ambitie: een breder profiel, met groen en blauw

ingrediënten

Hier is een voorbeeldkavel van 4ha getekend, om een beeld te vormen welke ingrediënten in het gebied de ruimte vullen en een beeld te geven van de maatvoering en de schaal. Een duurzaam glastuinbouwgebied bestaat uit meer dan glas alleen. Bij de kas horen nog een aantal essentiële bedrijfsgebouwen en installaties. Een aantal onderdelen horen dicht bij elkaar te staan, of zo dicht mogelijk bij de straat. Met andere onderdelen kan meer worden geschoven en worden de inefficiënte hoeken van de kavel gevuld. Om beeld te hebben waar we met de glastuinbouw mee te maken hebben en waar gestuurd kan worden met een visie ruimtelijke kwaliteit, zijn deze 'ingrediënten' getekend en beschreven.

kassen

De kas is het element, waar alles om draait. De kas moet bij de meeste bedrijfssoorten zo groot en vierkant mogelijk worden neergezet. Vaak is daarbij de maatvoering en organisatie bepaald door om een centrale straat in de kas. De glastuinbouwbedrijven hebben heel verschillende maten. Heel specialistische bedrijven hebben soms niet meer dan één hectare nodig. Groente- en bloemkwekers vergroten hun bedrijven al tot 30ha. Bloemenkwekers vergroten hun bedrijven veelal tot 4 á 5 ha bij de herstructureringen.

overige bedrijfsonderdelen

De bedrijfsruimte staat in het verlengde van de centrale straat in de kas. Hier wordt het product verzameld en gereed gemaakt voor transport. In de gemeente worden veel warmtekrachtkoppeling-installaties (wkk's) gebouwd. Dit biedt een tuinder een voordeligere energie. Een wkk wordt rendabel bij een bedrijf vanaf zo'n 5ha. Kleinere bedrijven werken ook vaak samen en regelmatig wordt dan met deze wkk's ook het buurbedrijf voorzien van energie. De ondergrondse infrastructuur naar en van de wkk's is duur en daarom is het gewenst om ze zo dicht mogelijk bij de straat en bij de ketel te plaatsen. De

warmwateropslagtank, de wot, is onlosmakelijk met de wkk verbonden. Ze staan dicht bij het bedrijfsgebouw, waar zich ook de ketel bevindt. De silo's en het waterbassin zijn qua plek minder kritisch.

kassen

wot

wkk

bedrijfsgebouw

silo

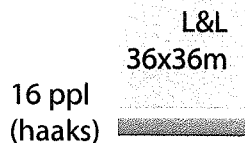
waterbassin

laden en lossen

Bij het bedrijfsgebouw vindt ook het laden en lossen plaats. Dit terrein moet voor de efficiëntie van de kavel zo dicht mogelijk bij de straat. Laden en lossen vindt nu vaak te dicht of zelfs op de straat plaats. Met het groter wordend vrachtverkeer en de drukte van de straten is dat ongewenst. Bij nieuwe bedrijfsgebouwen worden vaak verdiepte loading docks gebouwd, waarmee de laadvloer van de vrachtauto op het zelfde niveau als de bedrijfsruimtevloer ligt. Nog niet altijd wordt op de eigen kavel ruimte vrijgemaakt voor het manoeuvreren. Dit moet in de toekomst wel. Een voorterrein, waarop ook met grote vrachtauto's gemanoeuvreerd kan worden is circa 36x36m groot.

parkeren

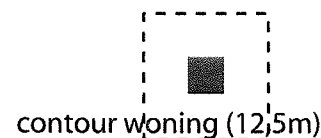
Ook het parkeren moet op de eigen kavel opgelost worden. Bij een kweker met een bedrijf van circa 4 ha gaat dat om 16 parkeerplekken (parkeernorm is 4 parkeerplekken per hectare).



woning

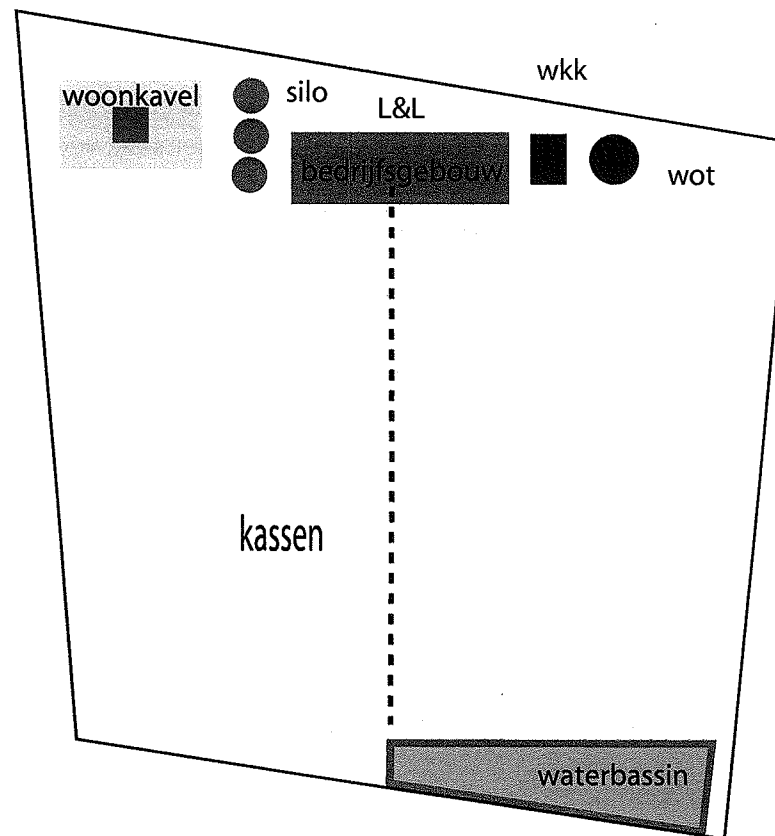
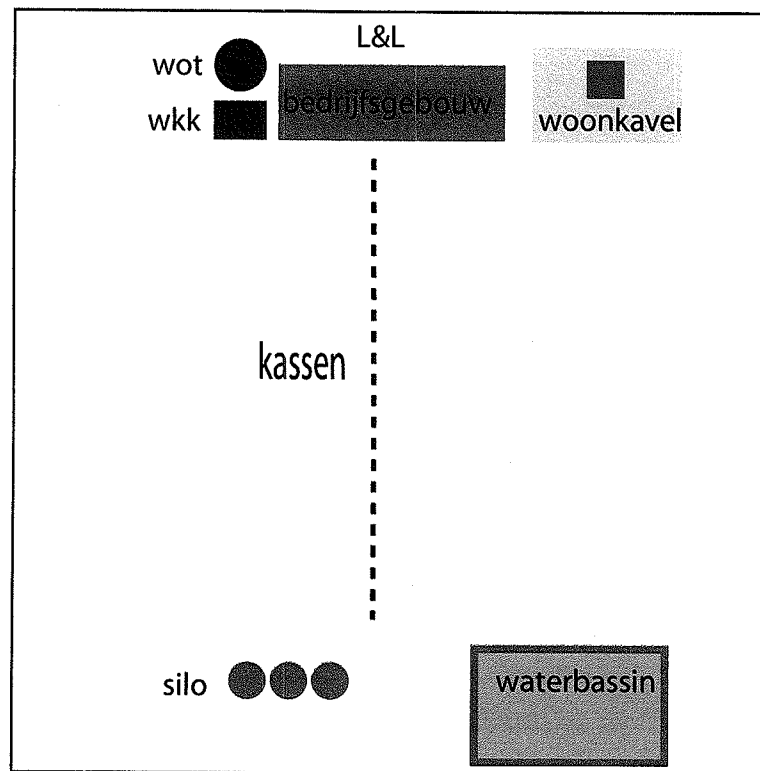
Van oorsprong hoort bij elk bedrijf een bedrijfswoning. Er zijn in de loop van de tijd veel extra woningen bijgebouwd in het glasgebied en veel woningen hebben een burgerbestemming gekregen. Door de schaalvergroting zullen nog meer woningen hun relatie met de bedrijven verliezen. Het komt voor dat woningen worden 'verplaatst' in het kader van een herstructurering en vervolgens een burgerbestemming krijgen. Daadwerkelijk verdwijnen gebeurt niet veel. Als een bedrijfswoning een burgerbestemming krijgt, mag de kavel maximaal 1000m² worden. Dit onder voorwaarde dat de verkaveling van het glas hier niet onder leidt en er verder geen privé gronden resteren. De maat van 1000 m² is aangegeven op de fictieve kavel. Rond een burgerwoning

geldt een milieucontour van 12,5m tot de glastuinbouwbestemming. Voor bedrijfswoningen is het praktisch om ook deze maatvoering te hanteren, zodat een mogelijke omzetting van de bestemming geen problemen oplevert. Om de glastuinbouw optimaal te maken/houden, is het van belang dat de woonkavels niet te diep naar achter steken, waarmee rafelige en onbruikbare randen bij de bedrijfskavels ontstaan.



kavelvorm en % bebouwd oppervlak

De gemeente Westland kent niet veel gebieden, waar de verkaveling van oorsprong optimaal is voor grootschalige glastuinbouw. De aanwaspolen bij Maasdijk (blokverkaveling) zijn redelijk goed, maar meestal zijn het kromme en scheve kavels, waar de bedrijfsonderdelen zo optimaal mogelijk ingepast moeten worden. Door de steeds grotere en vierkante kassen blijven grotere kavelhoeken onbenut. De positie van de kas en de plek van de onbenutte hoeken is erg bepalend voor het straatbeeld. Een bedrijf met een bebouwd oppervlak van 70 tot maximaal 80% wordt door in GLAMI-rapporten als een efficiënt bedrijf gezien. De 'overhoeken' kunnen grotendeels voor bedrijfsonderdelen gebruikt worden, waar plek en vorm minder belangrijk zijn, zoals berging oppervlaktewater, waterbassins en parkeren. Bij extreme gevallen kan gekeken worden, of een 'overhoek' een potentie heeft als uitplaatsingslocatie. Dit kan alleen, als het een verdere schaalvergroting in de glastuinbouw ook in de toekomst niet in de weg zal zitten.



water

In het poldergebied ligt een wateropgave. Per hectare moet 325m³ waterberging gevonden worden. Gemiddeld is bij extreme regen in de gemeente een peilstijging van 40cm mogelijk. Omgerekend levert dat een ruimtevraag van 625m²/ha waterbergingoppervlak. Bij de voorbeeldkavel van 4ha resulteert dat in een wateroppervlak van 2500m² in de poldergebieden. Bij een volledig gebruik van de kavel lijkt dat een heel grote ruimteclaim, maar let op: in de gemeente bestaan bijna geen vierkante kavels. Door schuine lijnen en rafelige perceelgrenzen achter de woonlinten ontstaat veel inefficiënte ruimte, waar dit water gemaakt kan worden. Het water moet altijd (middels duikers) verbonden zijn met ander water, waardoor het kan stromen en de waterkwaliteit goed blijft. Gemeente Westland is gebaat bij een robuust watersysteem van brede sloten die zonder al te veel kronkels aan elkaar verbonden zijn. In de beeldanalyse is gebleken, dat water in het straatbeeld een heel positief effect heeft op de beeldkwaliteit. Maar andersom speelt het water ook een rol. Een deel van de waterstructuur heeft een recreatieve functie en is bestemd als vaarweg. Het zicht vanaf dit water op de omgeving is daarmee ook van belang.



Waterberging in de polders is vastgesteld op 325m³ / ha. In de voorbeeldkavel van 4 ha betekent dit $4 \times 325 = 1300\text{m}^3$. Bij peilstijging van 40cm (gemiddelde in Westland) heeft het 3250m² wateroppervlak nodig om te bergen. Voor een kaveldiepte van 200m betekent dit een sloot aan één zijde van 16,25m breed. Met aan één zijde een natuurvriendelijke oever (deels waterbergend), resulteert dit een sloot van 15m breed en een oever van 7m breed.

functioneel straatprofiel

Een functioneel straatprofiel biedt voldoende ruimte aan de boven- en de ondergrondse infrastructuur. Het Westlandse Verkeer en Vervoerplan maakt een onderscheid in:

1. stroomweg
2. gebiedsontsluitingsweg
3. erftoegangsweg

Hier beperken we onze aandacht tot de gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Binnen de gemeente is een zeer beperkt deel stroomweg (A20). Deze stroomweg is onderdeel van de centrale as door de gemeente, waarvoor nog een aparte studie en visie gemaakt zal worden. Daarom houden we dit nu buiten dit verhaal.

Gebiedsontsluitingswegen hebben in principe een maximum snelheid van 80km/h en alleen aansluitingen van andere wegen, maar geen op- en uitritten. Door de ontstaansgeschiedenis van het gebied, zijn aan de gebiedsontsluitingswegen in het Westland veel bedrijven en woningen gelegen, waardoor deze wegen verkeerstechnisch niet optimaal zijn. Deze wegen hebben daarom veel overeenkomsten met de erftoegangswegen en kennen een snelheidsbeperking van 60km/h. De erftoegangswegen zijn verdeeld in de wegen met een verzamelfunctie en de erftoegangswegen met een verblijfsfunctie. De positie van de fietsers binnen het profiel, die afhankelijk is van de intensiteit, is sterk bepalend voor de breedte van het benodigde wegprofiel. Voor een erftoegangsweg met een verzamelfunctie heeft het ideaalprofiel 8 meter verhard oppervlak: 4,5m voor het (vracht)autoverkeer en 3,5m voor de fietsers. Voor de ondergrondse infrastructuur is aan één zijde 3m en aan de andere zijde 4m nodig. Voor de flexibiliteit zetten we aan twee zijden 4m neer. Bij een erftoegangsweg met een verblijfsfunctie kan het verhard oppervlak smaller. Bij een gebiedsontsluitingsweg is het verhard oppervlak voor het autoverkeer breder en is meer obstakelvrije ruimte nodig.

basisprofielen

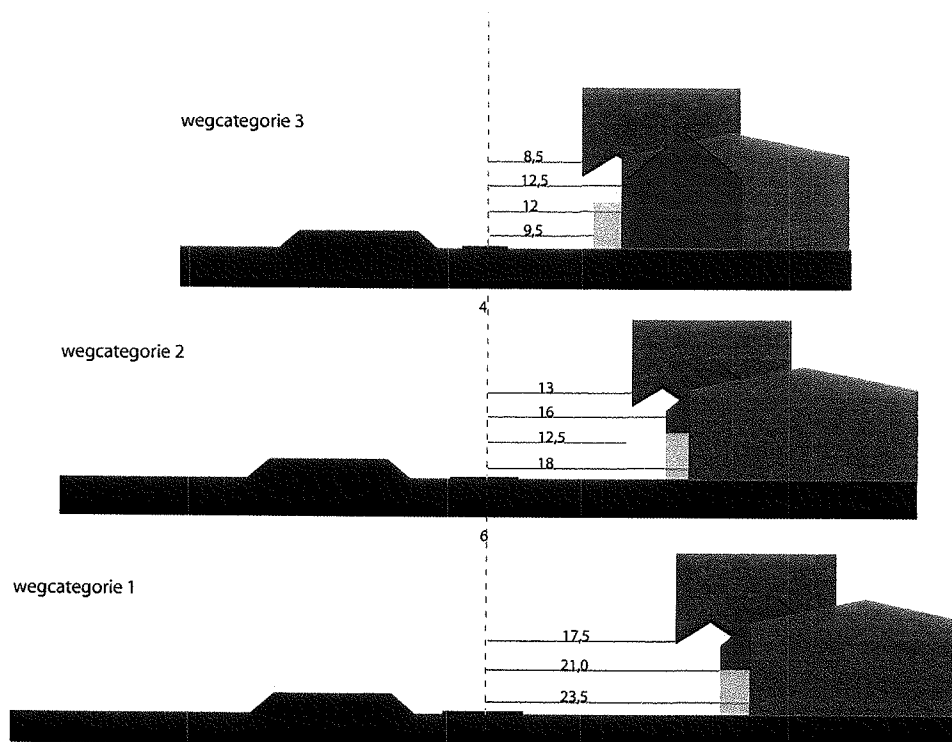
De oude bestemmingsplannen

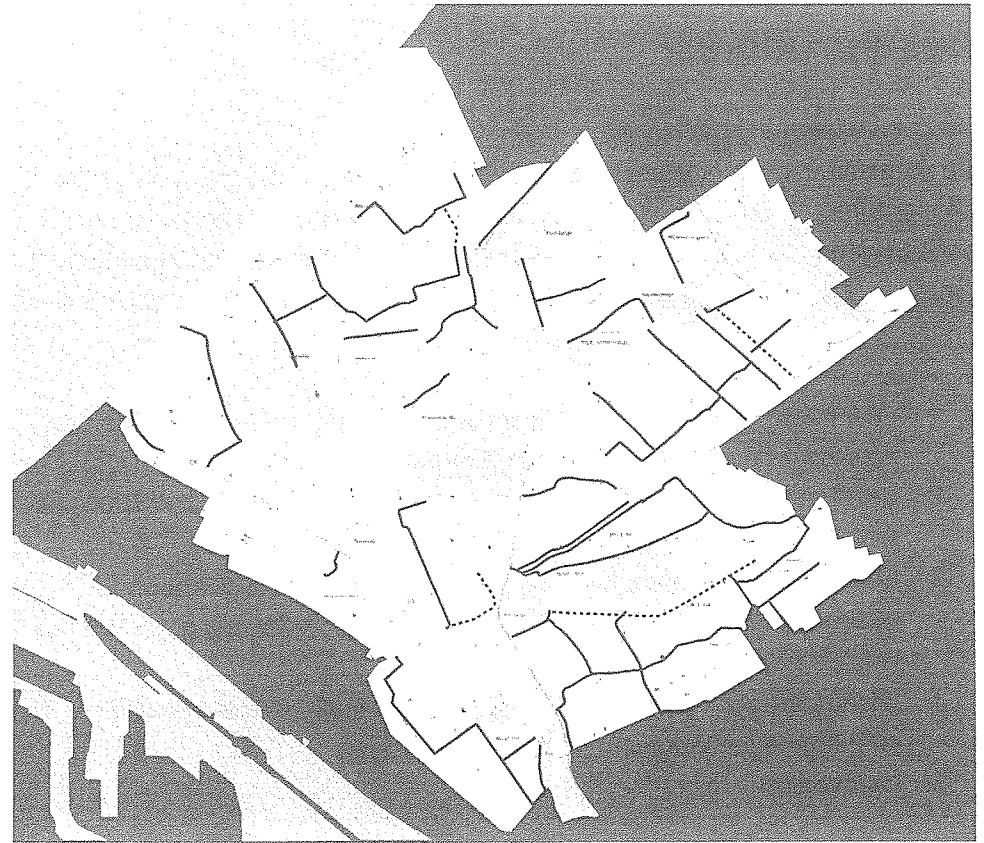
De momenteel geldende bestemmingsplannen kennen een grote diversiteit aan rooilijnen. Toch is bij alle bestemmingsplannen dezelfde grondgedachte aanwezig: hoe 'belangrijker' de infrastructuur, hoe groter de aan te houden rooilijnen. Grofweg is de volgende categorie indeling mogelijk:

1. de infrastructuur die het Westland met de omliggende gemeenten en verder verbindt: stroomweg en gebiedsontsluitingswegen;
2. de infrastructuur die de kernen onderling verbindt: gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen met verzamelfunctie
3. de infrastructuur ter ontsluiting van het glastuinbouwgebied en de daarin gelegen woonlinten en overige functies; erftoegangswegen met verzamelfunctie
4. de infrastructuur ter ontsluiting van het glastuinbouwgebied en de daarin gelegen woonlinten; de overige wegen
5. vaarwegen

Deze wegen zijn in kaart gebracht op basis van huidige bestemming, eigendom en de vraag of een weg op de wegenlegger voorkomt (openbaar is). Voor de wegen die niet op bijgaande kaart zijn opgenomen is de verwachting dat zij mogelijk nog worden 'overbouwd' door de glastuinbouw. Voor deze wegen komt een minimaal profiel te gelden.

Op bijgaande tekeningen is te zien welke gemiddelde rooilijnen voor deze wegen op basis van de huidige bestemmingsplannen gelden. daarbij is nog geen onderscheid tussen categorie 3 en 4. Voor de vaarwegen waren nog geen regels, anders dan de keur.

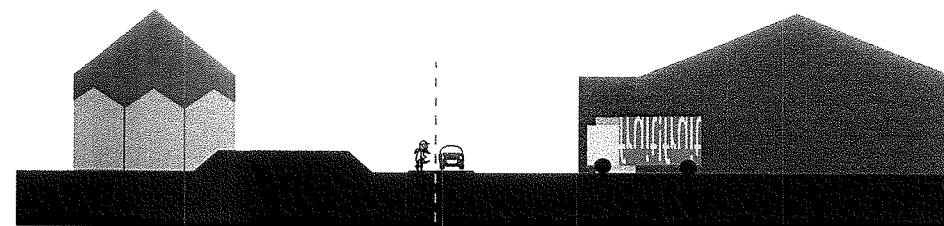




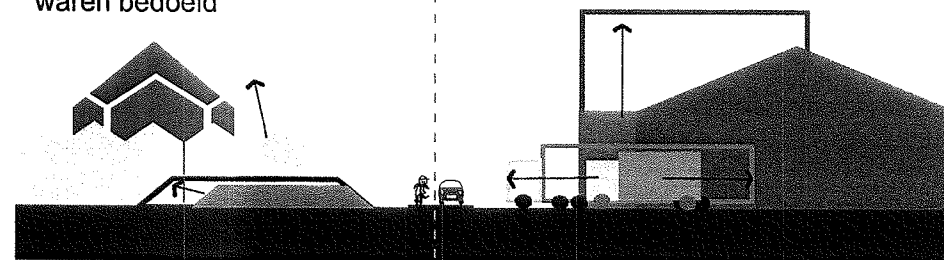
Om de ambitie te verwezenlijken, kijken we allereerst naar het profiel van de derde categorie. Uitgaande van het gemiddeld categorie 3 profiel in de nu geldende bestemmingsplannen, wordt het profiel opnieuw samengesteld vanuit kwaliteitseisen, die nu voor het profiel van belang zijn. Van de rommelige bestaande situatie passen we het aan naar een profiel met ruimtelijke kwaliteit: meer functionele ruimte en grotere beeldkwaliteit.

basisprofiel

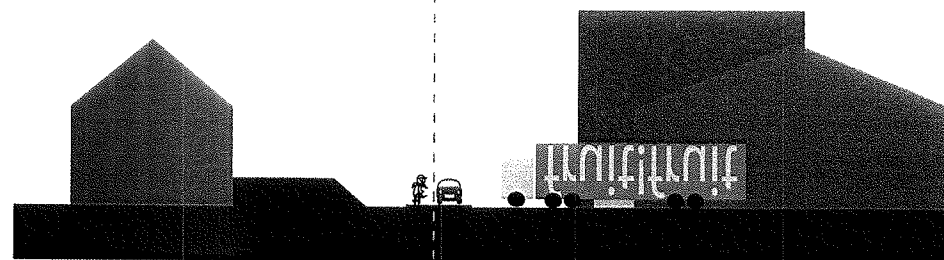
Het bovenste profiel toont het 'basisprofiel' voor categorie 3, waarin bedrijfs-onderdelen zijn getekend, zoals de rooilijnen gemiddeld over de bestem-mingsplannen van het buitengebied bepaald zijn. De bestemmingsplannen zijn verouderd. De afstandsmaten zijn gebaseerd op kleinere bedrijven met kleinere gebouwen etc. Dit is ook duidelijk te zien bij de beeldanalyse. Op-vallend is ook de verscheidenheid aan afstandsmaten voor de verschillende bedrijfsonderdelen tot de straat. Het tweede profiel laat de groei van de bedrijven zien en het onderste profiel kent dezelfde afstandsmaten als het bo-venste profiel, maar door de grotere gebouwen is de verhouding veranderd: De kassen zijn veel groter geworden en niet meer doorzichtig. De nieuwe installaties zijn groter, net als de waterbassins en het vrachtverkeer. De erf-scheiding is meestal afwezig, het laden en lossen gebeurt (noodgedwongen) veelal dicht op de straat. De verhouding van de open ruimte en de gebouwen en de maat van activiteit is niet meer in balans. Het gaat hier niet alleen om beeldkwaliteit, maar juist ook om functionaliteit: de profielen zijn te smal om aan te passen voor een duurzame glastuinbouw. Het verkeer vereist een bre-dere rijweg en ook de kabels en leidingen hebben meer ruimte nodig.



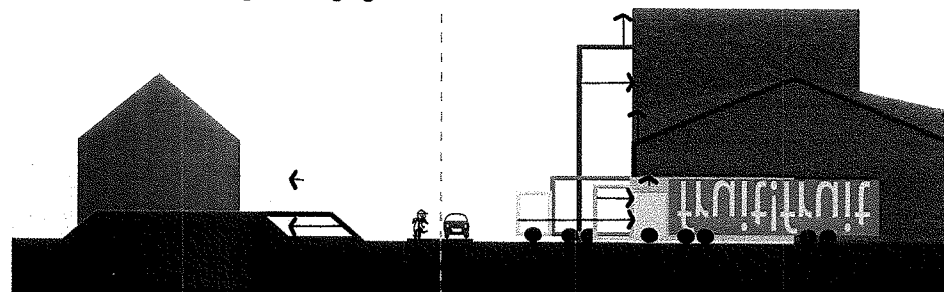
basisprofiel met gebouwmaten, waarvoor de bestemmingsplannen waren bedoeld



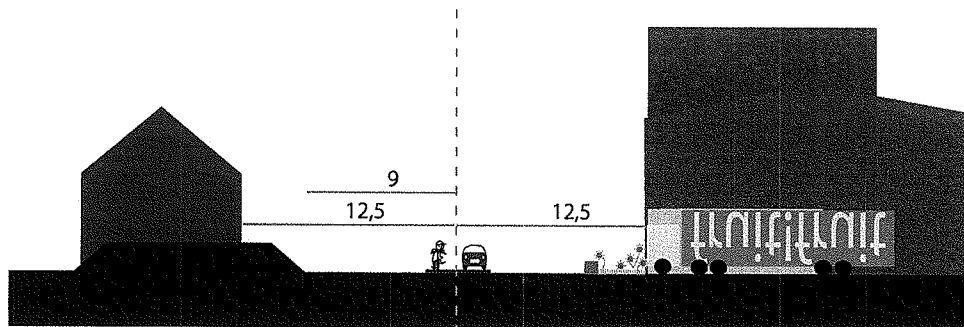
de gebouwen zijn intussen groter



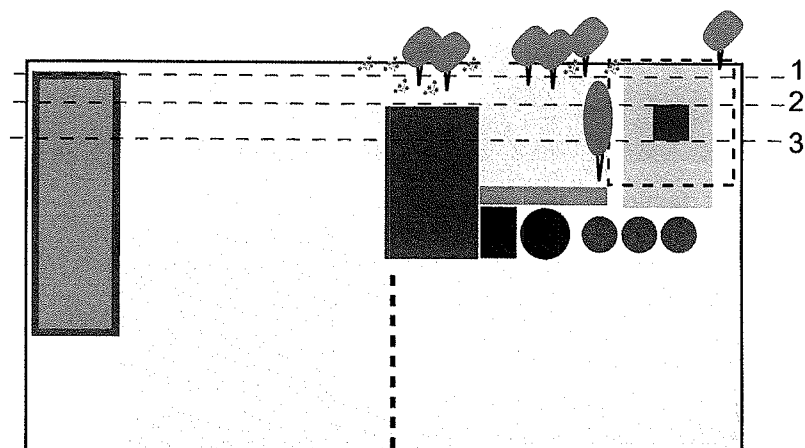
nu: het profiel oogt dichtgegroeid



vereenvoudiging van rooilijnsysteem



een nieuw functioneel profiel met een representatieve voorruimte op de kavel



nieuw basisprofiel

Voor een rustiger beeld leggen we zoveel mogelijk rooilijnen gelijk. Het onderste profiel toont de verandering en het profiel op de pagina hiernaast toont het vernieuwde basisprofiel. Er worden drie rooilijnen gehanteerd: een rooilijn voor de woning en het bedrijfsgebouw en direct daaraan gerelateerde installaties, een tweede rooilijn voor de kassen en de waterbassins en een derde rooilijn, die de achterkant van de woning bepaalt. De rooilijnen zijn gebaseerd op de maximale hoogtes voor de verschillende bedrijfsonderdelen, die zonder ontheffing gaan gelden. De woning heeft een goothoogte van 6 en een nok van tien meter hoog. Het bedrijfsgebouw heeft een bouwhoogte van 10 meter. De kassen hebben een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 10 meter. De silo's mogen maximaal 4 meter hoog en de WOT 15 meter. Deze grotere hoogten maken innovatie in de glastuinbouw mogelijk, maar hebben ook een grote invloed op het ruimtelijk beeld. Nu hebben nog veel kassen een goothoogte van 4m en staan ze regelmatig op grotere afstand, dan de maten die met het nieuwe profiel worden mogelijk gemaakt in straten, waar geen andere betekenis, dan glastuinbouw aan wordt verbonden. Deze ruimte-intensivering vereist een beter omgang met de rooilijnen en de kwaliteit van erf en gebouwen.

rooilijn 1

De minimale afstand van de kassen en de waterbassins is berekend vanuit de as van de weg. Daarvandaan is het standaardprofiel (bij herprofilering) voor het eigen wegtype (categorie 1, 2 en 3) neergelegd.

Op één meter daarvandaan kan een kas of bassin neergezet worden. Daarmee zal een vernieuwde kas nooit een reconstructie kunnen belemmeren. Voor het profiel van een wegcategorie wordt rekening gehouden met het profiel dat vanuit verkeersveiligheid wenselijk zou zijn. Voor gebiedsontsluitingswegen geldt een ander profiel dan voor de erftoegangswegen, dit is vertaald naar de categorieën 1 t/m 3. Hoe belangrijker de infrastructuur, hoe ruimer het profiel, zowel vanuit

beeldkwaliteit als verkeersveiligheid. Het heeft de voorkeur om de waterbassins helemaal uit het zicht te plaatsen. Indien de bassins wel aan de voorkant staan, heeft het de sterke voorkeur het talud te beplanten. De waterbassins liggen in ieder geval in dezelfde lijn als de kassen. Daarmee wordt het straatbeeld niet langer door het landbouwplastic gedomineerd, maar worden de bassins opgenomen in de totale wand.

rooilijn 2

De rooilijn van de wot en de wkk worden gekoppeld aan het bedrijfsgebouw. Ze worden gelijkgeschakeld aan de rooilijn van de woning. Maar dit kan alleen als het manoeuvreren en laden en lossen op eigen terrein is opgelost, zoals aan de zijkant van het bedrijfsgebouw. Voor een rustig beeld is het van belang de rooilijn als bebouwingslijn op te vatten. Als meerdere verschillende bouwwerken langs de straat worden gezet, is het beeld het rustigst als al die bouwwerken op dezelfde lijn ten opzichte van de straat staan.

rooilijn 3

Om de woonkavels in diepte te beperken, wordt een 3^e rooilijn getekend. Door deze rooilijn ontstaat een bebouwingsstrook, waarbinnen het huis kan worden gebouwd. Hierdoor kunnen de woonkavels niet oneindig diep worden. De rafelranden, die door milieucontouren aan de achterkanten van de (lint)bebouwing ontstaan, staan de efficiëntie en optimalisatie van de glastuinbouw in de weg. De 3^e rooilijn weet dit te beperken.

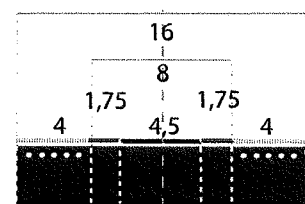
milieu

In een aantal gevallen zal het niet lukken de woningen in een gelijke lijn met de bedrijfsgebouwen te zetten. De rooilijn voor nieuw te bouwen woningen kan sterk beïnvloed worden door de milieucontouren. De intensiteit van de weg, de toegestane snelheid en de verharding zijn van invloed op de hoeveelheid geluid, die van een weg komt. In de profielen die gelden vanuit

beeldkwaliteit en verkeersveiligheid is geen rekening gehouden met aan te houden afstanden vanuit de Wet geluidhinder.

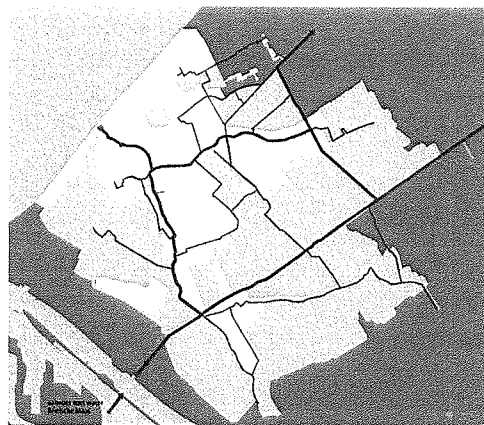
straat

Het openbaar / vrije profiel is precies breed genoeg voor een aanpassing van de rijweg naar het profiel, dat passend is bij de categorie en een compleet en veilig kabel en leidingentracé.



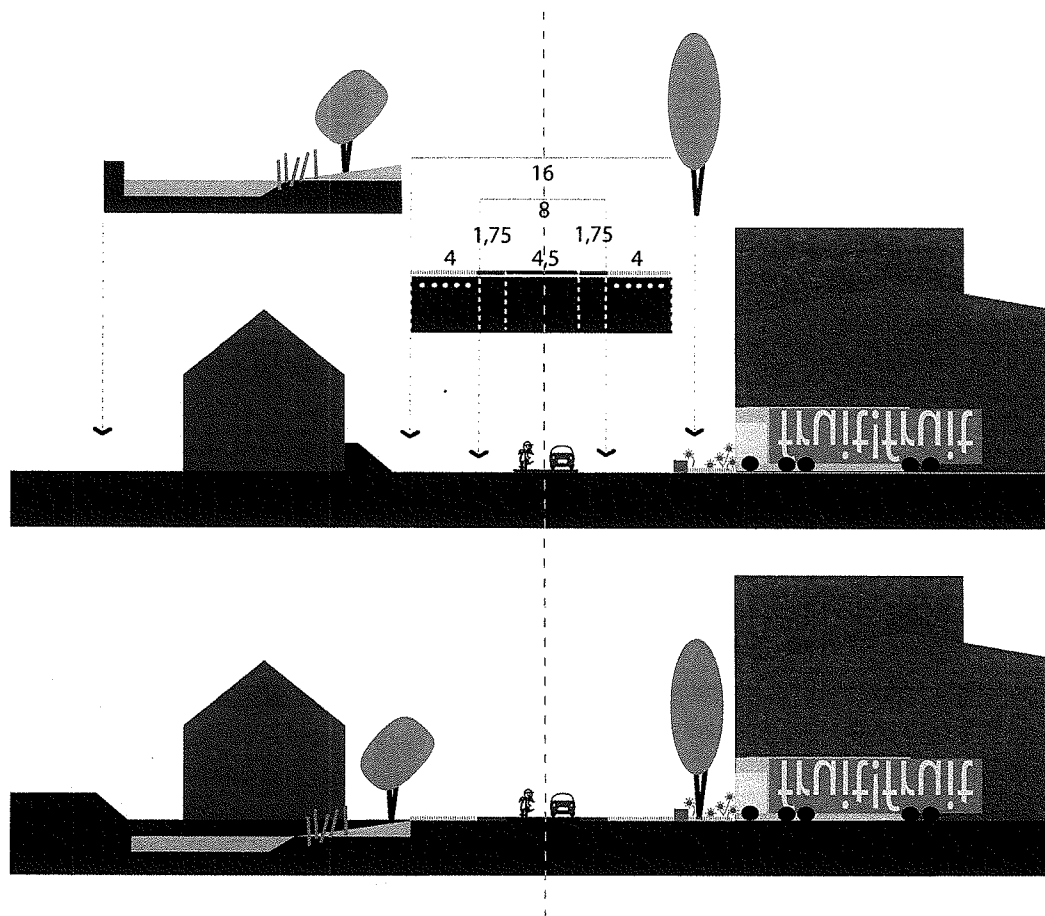
water

Binnen de gemeente Westland speelt een grote wateropgave. In het poldergebied (groen op de kaart) moet veel ruimte gevonden worden voor waterberging. Voor een betere ruimtelijke kwaliteit heeft het de voorkeur om deze ruimte aan de voorkant langs de straat te zoeken, zodat daar extra ruimte in het profiel ontstaat.



polders (groen) en boezemland

water aan voorzijde, waardoor
ruimer beeld en duidelijke
erfscheiding ontstaat



tuinrichting aan voorzijde en waar
mogelijk boom planten. duidelijke
erfscheiding.

kavel

De indeling en inrichting van de kavel is erg belangrijk voor het beeld. De strook voor de bedrijfgebouwen en de installaties wordt een tuinzone: representatief en liefst groen ingericht. De in- en uitrit wordt beperkt tot maximaal 10 meter breed, zodat een helder onderscheid tussen openbaar en privé ontstaat. Bij bedrijventerreinen vereist het Westlandse beleid een open en veilig voorterrein. Dit beleid kan ook bij glastuinbouwbedrijven worden ingevoerd. Het voorterrein biedt ruimte voor laden en lossen en parkeren van personeel en bezoekers. De erfafscheiding moet duidelijk worden vormgegeven: de privé-ruimte is als tuin ingericht, bestaat uit water, of wordt gescheiden door een haag, al dan niet in combinatie met een hekje van maximaal één meter hoogte. Het is erg gewenst, om daar waar het mogelijk is, op het eigen terrein bomen te planten. Dit is niet om de gebouwen en installaties aan het oog te onttrekken, maar om de hardheid van de bedrijfsgebouwen te verzachten.

opslag

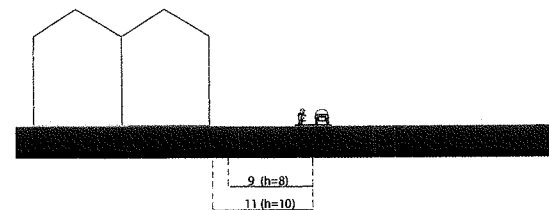
Opslag, containers etc. moeten een plek krijgen op het eigen terrein, achter de voorgevelrooilijn en het liefst uit het zicht. Opslag mag niet hoger dan 4m. Dit is gelijk aan de maximum hoogte voor silo's.

ontheffing

Als ontheffing wordt verleend voor een hogere kas, gaat de rooilijn van de kas, evenredig aan de extra hoogte, naar achter. Daarmee blijft het beeld van de straat vergelijkbaar ruim.

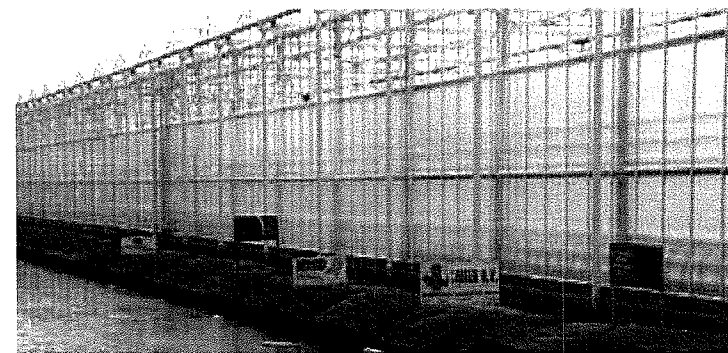
overig

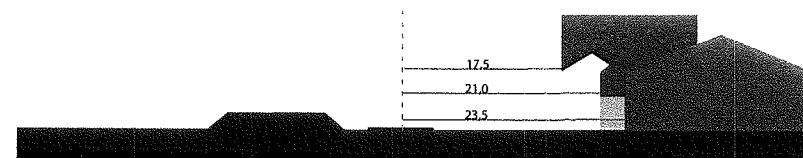
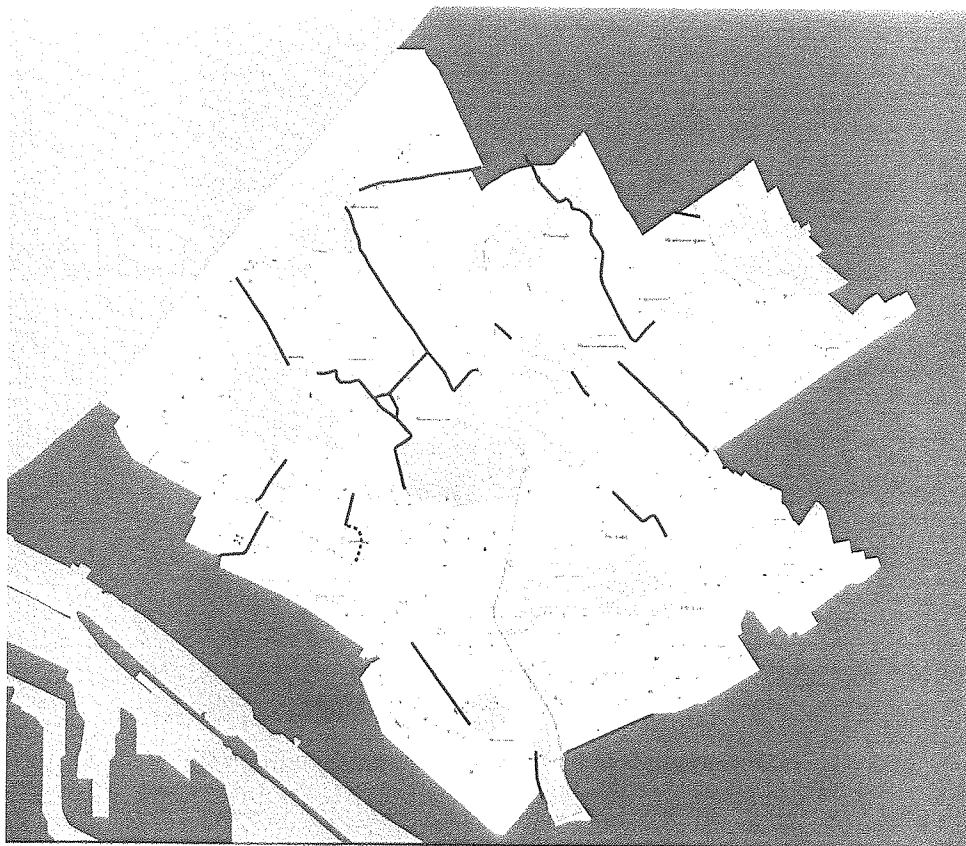
Wat hier niet in regels wordt vastgelegd, maar wel veel invloed heeft op de beeldkwaliteit en aandacht vraagt, zijn de reclame-uitingen. De manier waarop de naam op het bedrijfsgebouw wordt gezet, de hoeveelheid vlaggen en het naambord aan de straat, zijn zeer bepalend voor de uitstraling. Sturend zijn de veelheid aan 'bouwborden', die bij de kassen worden neergezet van bedrijven, die betrokken zijn/waren bij de realisatie van de onderneming, maar die bijna niet meer opgeruimd lijken te worden.



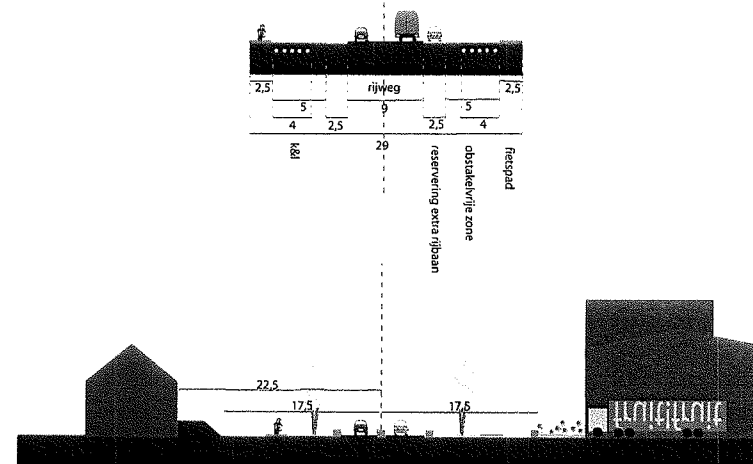
verschuiving rooilijn bij ontheffing van bouwhoogte

bordjes ontsieren het beeld



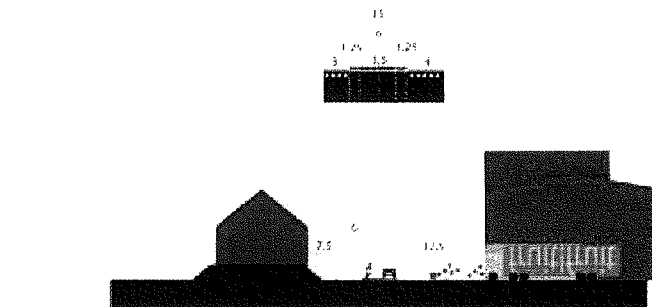


categorie 1: nu ratjetoe aan rooilijnen



categorie 1: nieuw ruimtelijk profiel

het volume, hoe verder de rooilijn naar achter, zodat een even ruim straatbeeld overeind blijft. Maximum bouwhoogte etc. kunnen op stedenbouwkundige accentplekken afwijken van de standaard. De afstanden van de rooilijnen tot het hart van de weg worden bij categorie 2 groter en bij categorie 1 nog groter, op basis van het functioneel profiel, dat hoort bij een weg met die functie, gebruik en verkeersintensiteit.

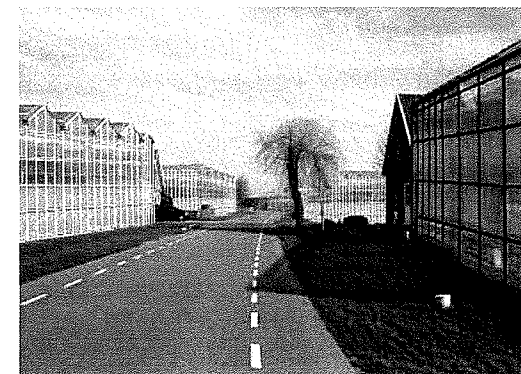


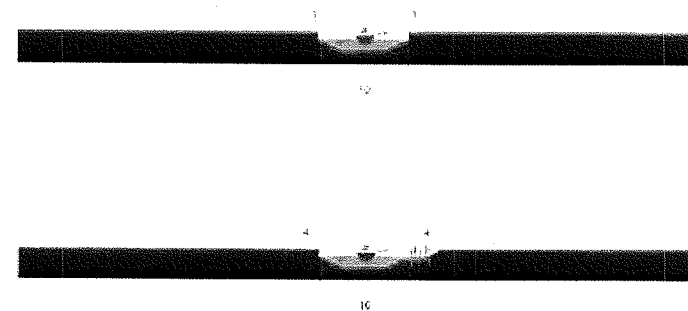
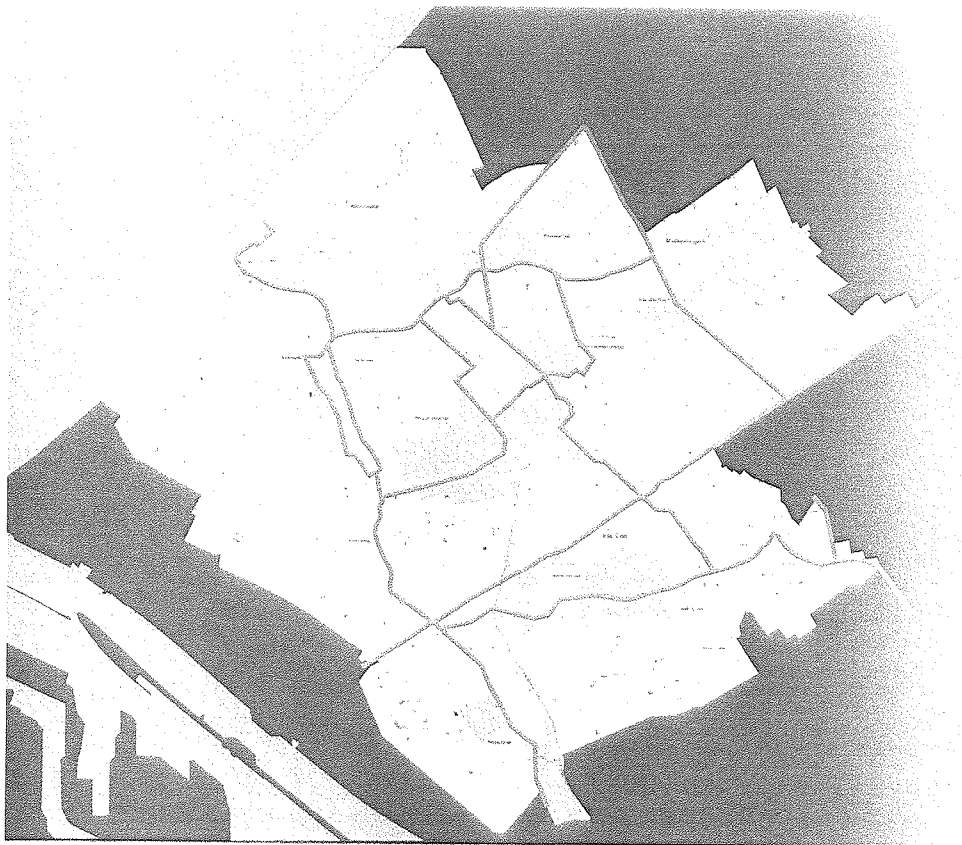
overige wegen: nieuw ruimtelijk profiel: puur glas

overige wegen

Het kleinste profiel is de erftoegangsweg met verblijffunctie. Hier komt geen ander verkeer dan bestemmingsverkeer. De profielen kunnen hier nog iets smaller dan bij de categorie 3. Bij herprofilering is ruimte voor 6m verharding nodig en 7m voor kabels en leidingen (3m en 4m aan weerszijde van de straat verdeeld). De 1e rooilijn kan tot op de rand van dit minimale profiel worden geschoven. Met dit profiel kan een maximaal ruimtegebruik voor de glastuinbouw bereikt worden.

verandering ruimtelijk beeld met nieuwe hoogten en rooilijn



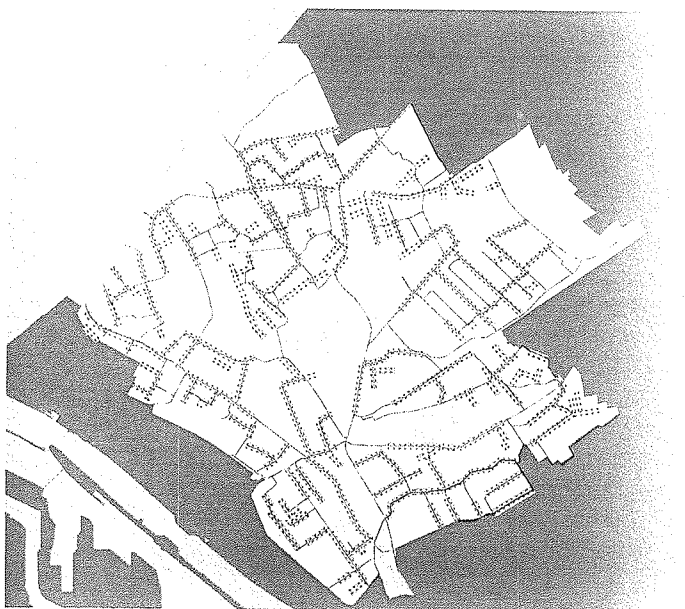


aantrekkelijk hoofd-waternetwerk: ruimte voor recreatie en en ecologie

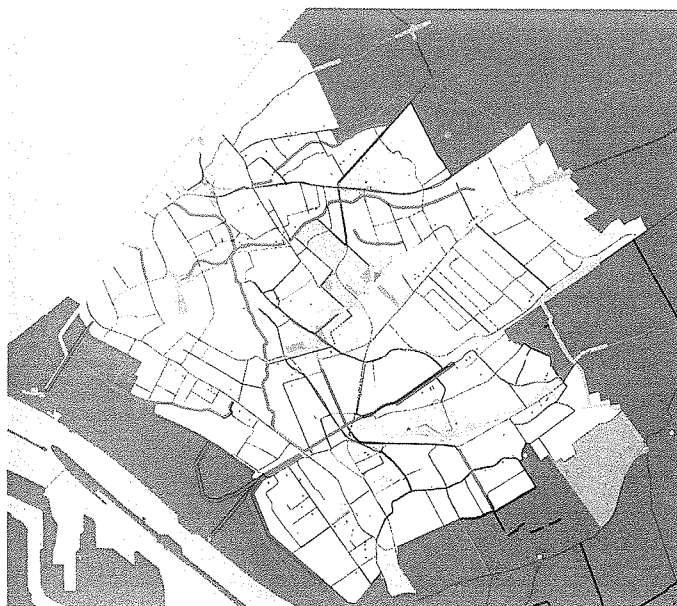


vaarweg

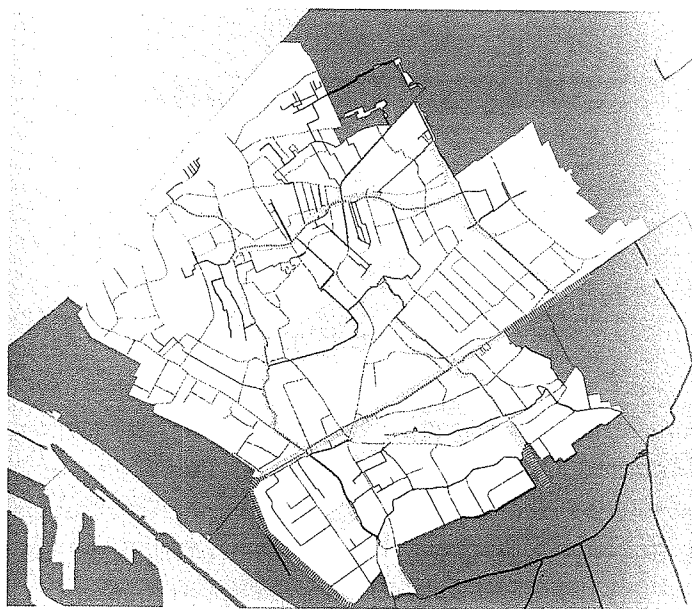
Westland wordt niet alleen vanaf de weg gezien. Ook de waterwegen geven zicht op het glastuinbouwgebied. Om ook hier een ruimtelijke kwaliteit te garanderen, nu de bouwvolumes steeds groter worden, is een rooilijnafstand van 4 meter tot de waterlijn bepaald. Deze ruimte biedt tevens mogelijkheden voor natuurvriendelijke oevers (waterkwaliteit) en extra (piek)waterberging.



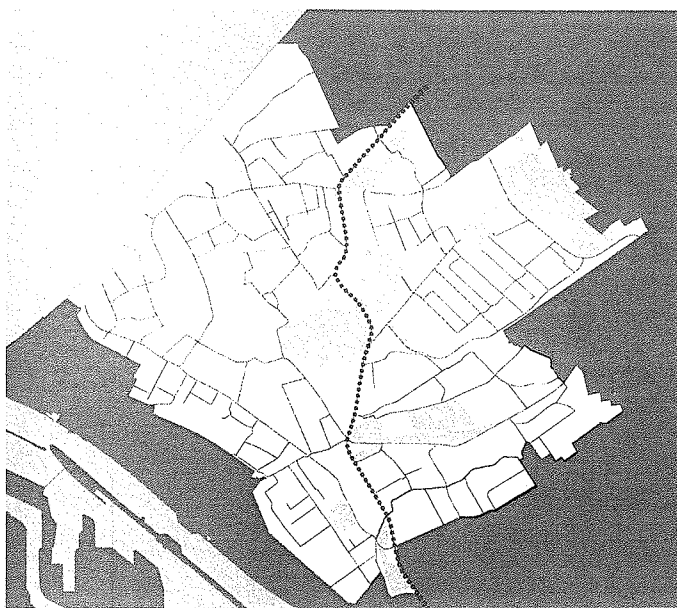
leefkwaliteit



cultuurhistorie



groenstructuur



centrale as

extra kwaliteit

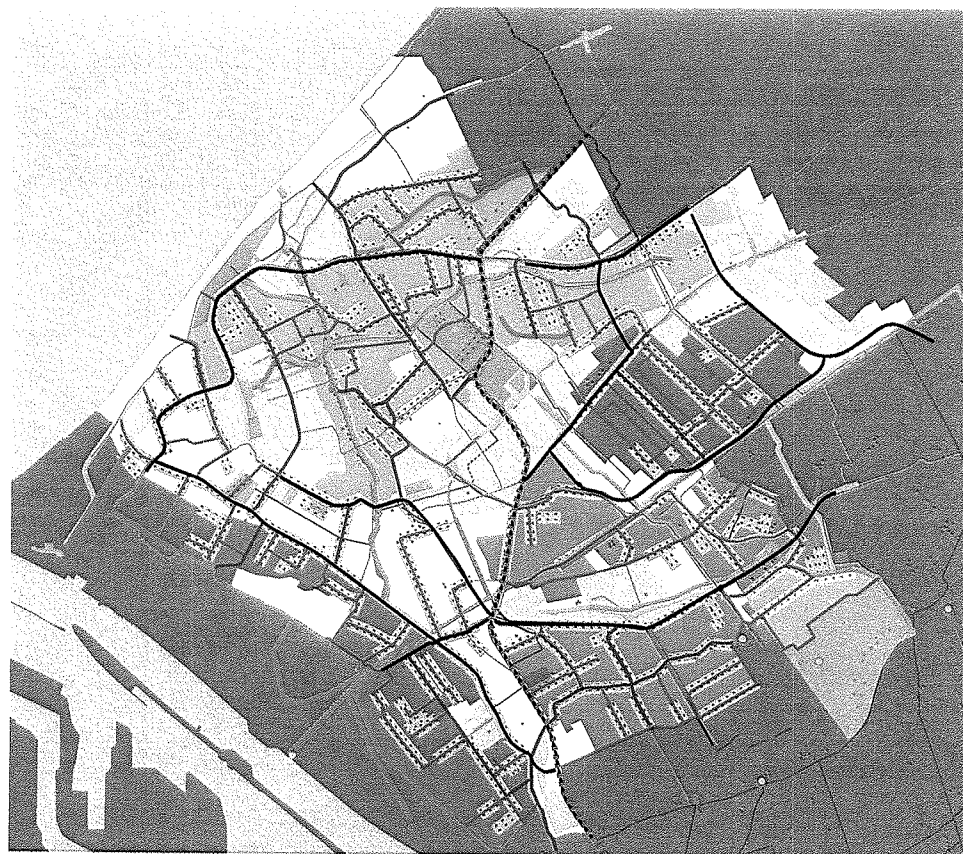
Veel lijnen in de gemeente hebben een kwaliteit of een potentie tot kwaliteit, die specifieke regels met zich meebrengen: de pluspakketten. Binnen deze visie wordt het principe van de aanpassing van de regels getoond. De precieze maten, afstanden en mogelijk overige eisen zijn voor elke situatie anders en vereisen maatwerk voor ieder profiel. Deze visie laat dus niet een inrichtingsplan of gedetailleerd eisenpakket per straat(gedeelte) zien, maar een methode, hoe met de aanwezige waarden en kwaliteiten van een plek omgegaan kan worden in het pluspakket. De kwaliteiten, die worden gebruikt voor het uitleggen van de pluspakketten zijn verdeeld over vier kaartbeelden:

leefkwaliteit: linten met een woonfunctie en/of lijnen die een belangrijke recreatieve waarde hebben.

groenstructuur: lijnen, zoals in de Greenportvisie aangegeven, met een ecologische betekenis

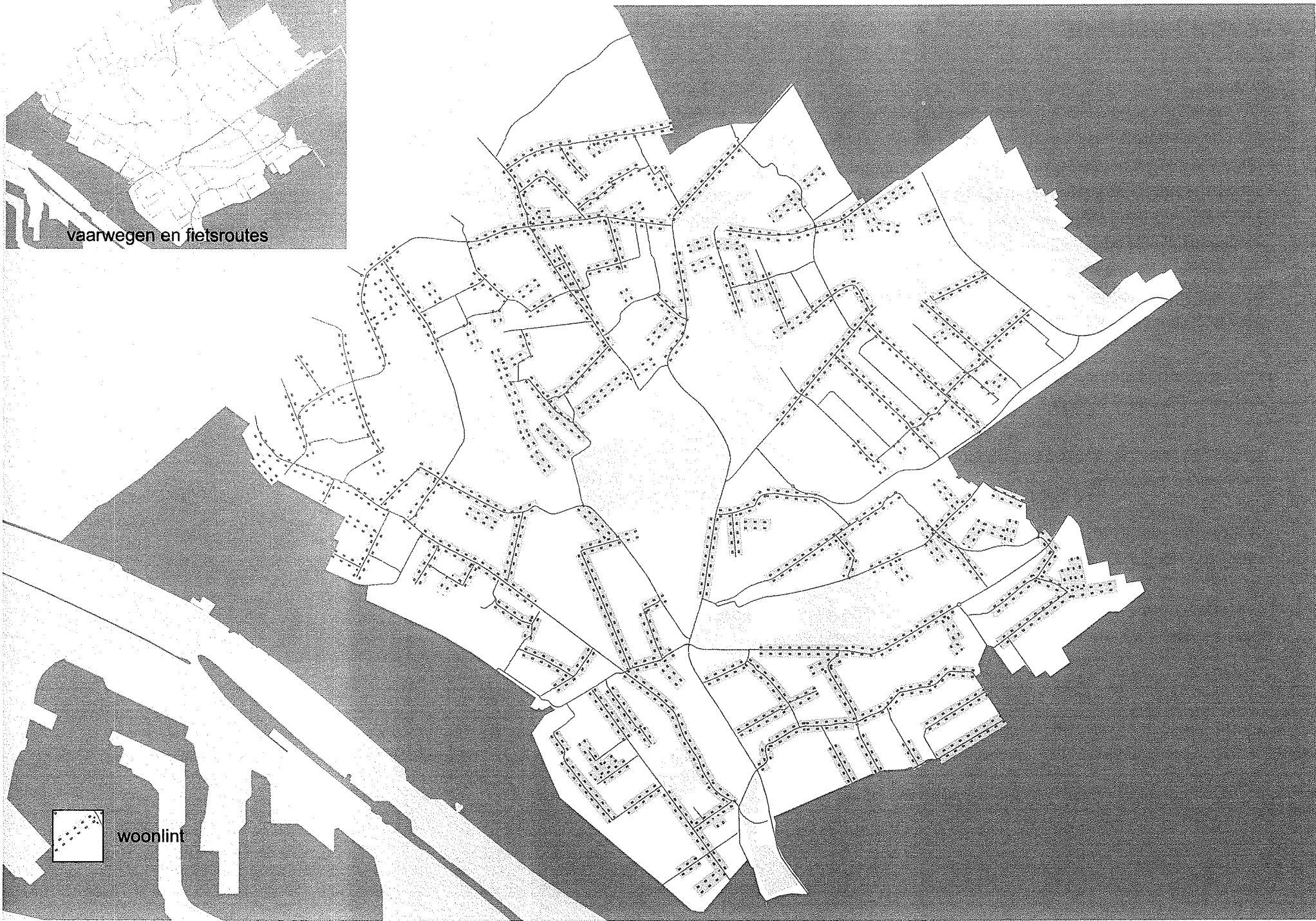
cultuurhistorie: lijnen door de gemeente, waaraan de historie en het ontstaan van het gebied is af te lezen.

centrale as: de belangrijkste verkeer en vervoerslijn door de gemeente, waar extra aandacht aan de representatie besteed moet worden





vaarwegen en fietsroutes

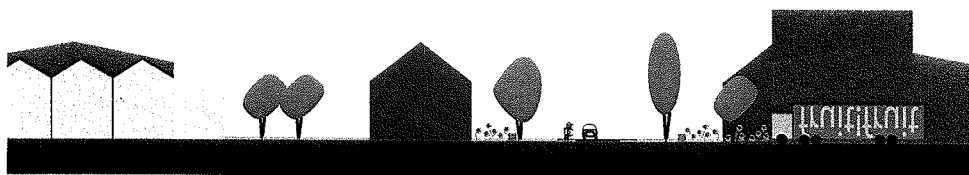


woonlint

leefkwaliteit

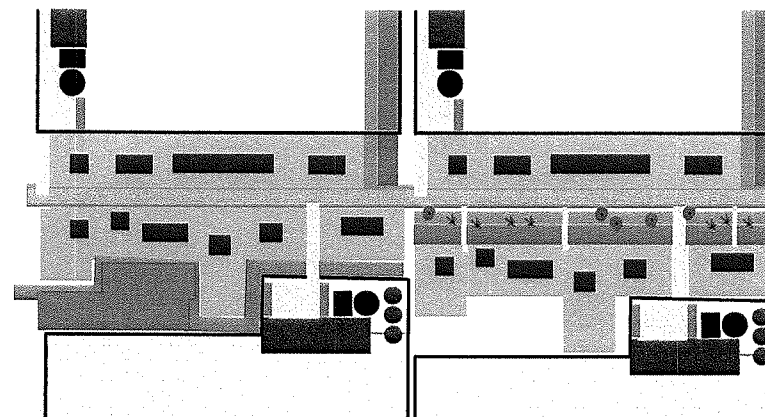
In de straten, waar veel woningen zijn gelegen, of waar vanwege recreatie een grotere verblijfskwaliteit wordt vereist, gelden extra regels. Een deel van de woningen heeft een woonbestemming, maar een groot deel heeft nog een agrarische bestemming. Voor deze visie maakt dat geen verschil. Hier is het beeld en gebruik van de straat bepalend voor de kwalificatie.

De verblijfskwaliteit is vooral gebaat bij een kleinere schaal en een grotere variatie en ritme langs de straat. Om in deze straten, aangegeven met een dikke rode lijn op de kwaliteitkaart, die grotere verblijfskwaliteit te genereren, worden de rooilijnen aangepast. De woningen blijven ten opzichte van het basisprofiel op de plek, maar steken voor de kassen en bedrijfsgebouwen uit. Hierdoor komt de nadruk op de kleine schaal. De tuinen en de woningen geven een veel vriendelijker en groener beeld aan de straat. De kassen en waterbassins schuiven naar achter, naar dezelfde lijn als de overige bedrijfsgebouwen, die achter de lijn van de woningen ligt. De bepaling van deze rooilijn is afhankelijk van de specifieke situatie: het belang van het leefbaarheidsaspect en het mogelijk samengaan van meerdere kwaliteiten op de lijn. In veel gevallen is reeds sprake van verschillende rooilijnen bij de oudere linten, al



woonlint: links staan de bedrijven achter de woonkavels, rechts liggen de woningen iets naar voren t.o.v. de bedrijven

dan niet spontaan gegroeid. Als de bedrijven geheel achter het woonlint zijn gelegen, ontstaat een scheiding: enerzijds een woonstraat, waar de bedrijven in het straatbeeld niet meer meedoen. En anderzijds ontstaan efficiënte werk-kavels, doordat er geen restruimtes van de kavel langs de straat overblijven. In het openbare profiel ontstaan in deze woonlinten meer mogelijkheden om in te richten met bomen, omdat verschoven rooilijnen de afstand van de straat tot de kassen groter maakt. Hierdoor is het schaduweffect veel geringer. Los van het woonlintenpatroon ligt een vaarwegensysteem in de gemeente en zijn er ook een aantal belangrijke recreatieve langzaamverkeerverbindingen. Langs deze lijnen, die deels aan de achterkanten van de kavels langslopen, worden ook eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de inrichting van de kavel en de verzorgde uitstraling van het bedrijf. Hier geldt net als aan de voorkanten: geen opslag en rommel in het zicht. Bij een woonlint is een gelijke grens achter de woonkavels belangrijk. Eén langgerekt woonkavel kan een efficiënte glastuinbouw al in de weg zitten. In de polders kan een rafelrand met waterberging worden gevuld en rechtgetrokken. Het levert dan tevens een prettige buffer tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie.



kleinschalige verkaveling
(vnl. klei met opgevaaren zand)

oude aanwaspolder
grootschalige blokken

nieuwe aanwaspolder
grootschalige
blokverkaveling
(klei)

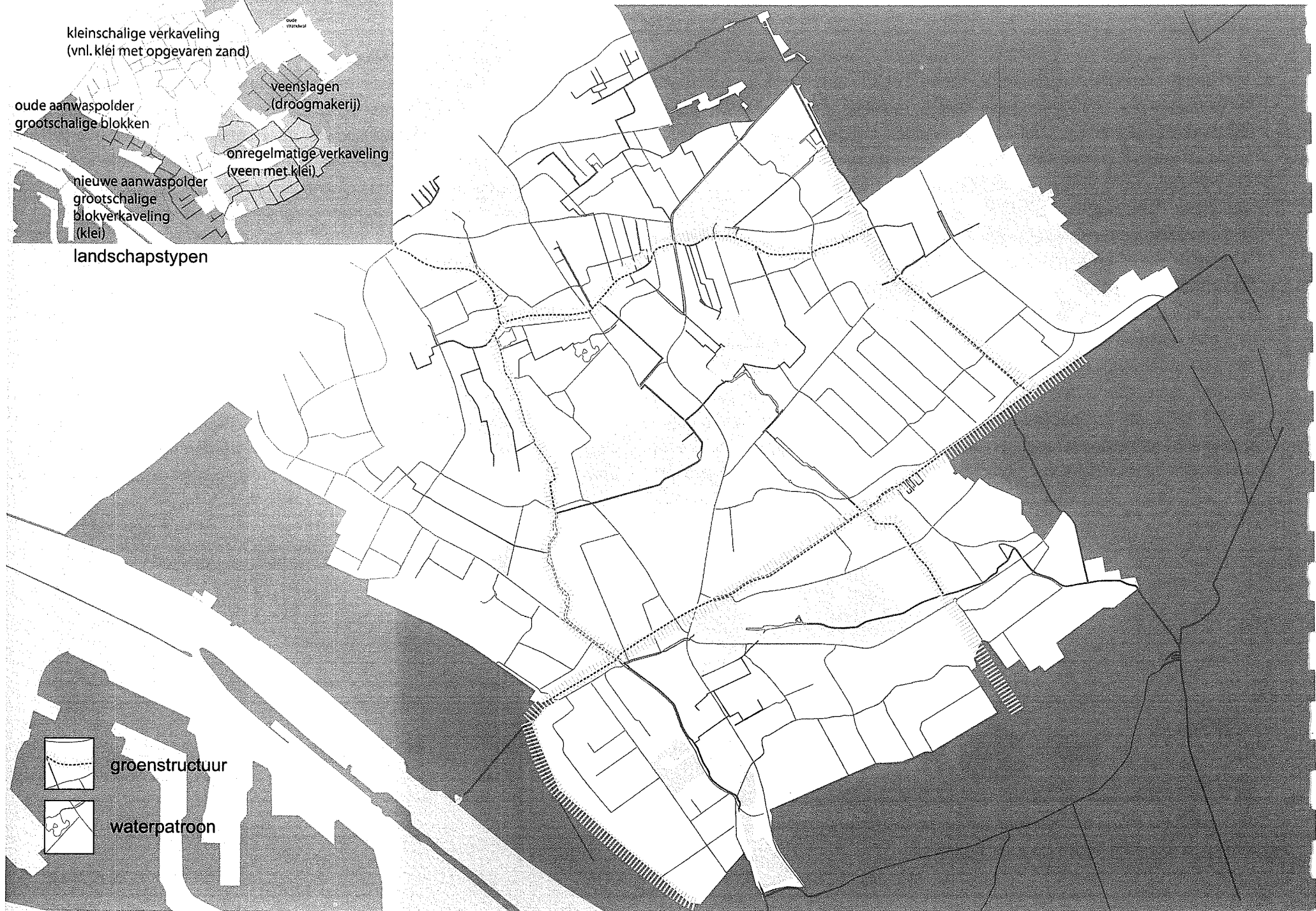
veenslagen
(droogmakerij)

onregelmatige verkaveling
(veen met klei)

landschapstypen

groenstructuur

waterpatroon



groenstructuur

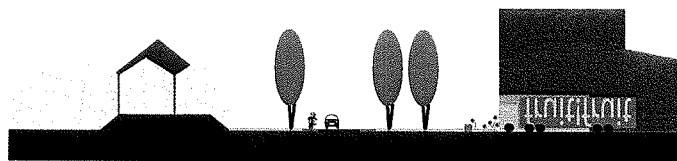
De groenstructuur is in dit kaartbeeld op basis van de kaart groene verbindingen uit de Greenportvisie. Deze hoofdstructuur staat hoofdzakelijk alleen nog op de kaart en zal moeten worden uitgewerkt. Een fijnmaziger uitwerking zal worden gemaakt met een groenstructuurplan, dat in 2008 zal worden gemaakt.

Door de voedselrijke bodem (afwisselend klei en veen) en het hoge waterpeil is het biotoop typisch een deltagebied. Het accent ligt op de natte verbindingen: sloten, oude kreek en nieuw te maken plasdras-stroken en natuurvriendelijke oevers. De meest waardevolle natuur binnen de gemeente: de kuststrook en het Staelduinsebos wijken daar opvallend genoeg juist vanaf.

Door de nieuwe groene verbindingen langs de straten te situeren, is er zicht op het groen en kunnen ze door de bewoners en recreanten ervaren worden: bloemrijke oevers, waar vogels nestelen en foerageren en ook een plek geeft voor amfibieën, vlinders, andere insecten en kleine zoogdieren. De profielen worden breed en krijgen een heel eigen karakter. Oevers met afwisselende taluds van minimaal 1:7 bieden een heel interessant habitat met een geleidelijke overgang vanuit het water naar de droge oever. Zoals bij het TPW, is een strook van 25m breed, met daarin een fietspad, al een heel waardevolle verbinding voor zowel ecologie als recreatie.

Aan de zijde van de groenzone moeten zo min mogelijk voorkanten van bedrijven zijn gelegen, zodat de groenstrook door zo min mogelijk in- en uitritten wordt doorkruist en verstoort. Ook geeft een begeleiding van

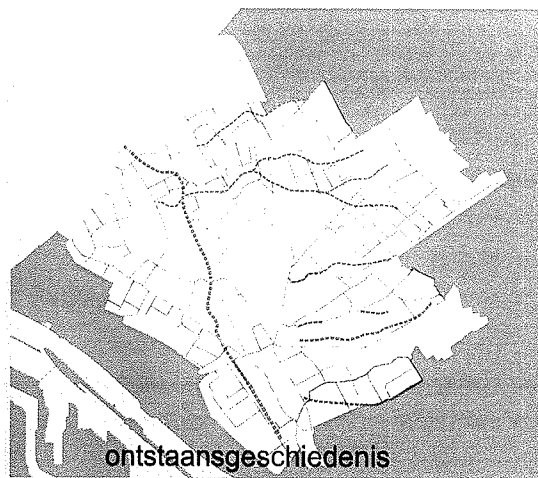
achterkanten van kassen een neutraal decor, die het groen optimaal in beeld brengt. Door de benodigde hoeveelheden water vanuit het waterstructuurplan bij de herstructureringen slim in te passen is hier voor de ecologie meerwaarde te behalen, wat weer zal resulteren in een betere waterkwaliteit. Naast de ecologische betekenis, heeft groen ook een betekenis vanuit beeldkwaliteit, identiteit oriëntatie etc. Het groenstructuurplan zal daarom ook lijnen en bijzondere locaties waar vanuit verscheidene redenen een strook bij het basisprofiel toegevoegd moet worden voor laanbeplanting, een windsingel, een haag etc. Afhankelijk van de grondsoort, het waterpeil, de aanwezige ruimte voor kroon en wortels en de beoogde sfeer, beeld of verwijzing zal het assortiment per straat worden bepaald bij het inrichtingsplan.



groenstructuur met laanbeplanting



ecologische verbinding



ontstaansgeschiedenis

cultuurhistorische hoofdstructuur
(provincie zuidholland)



zeer waardevol lijnelement



waardevol lijnelement



historisch lint



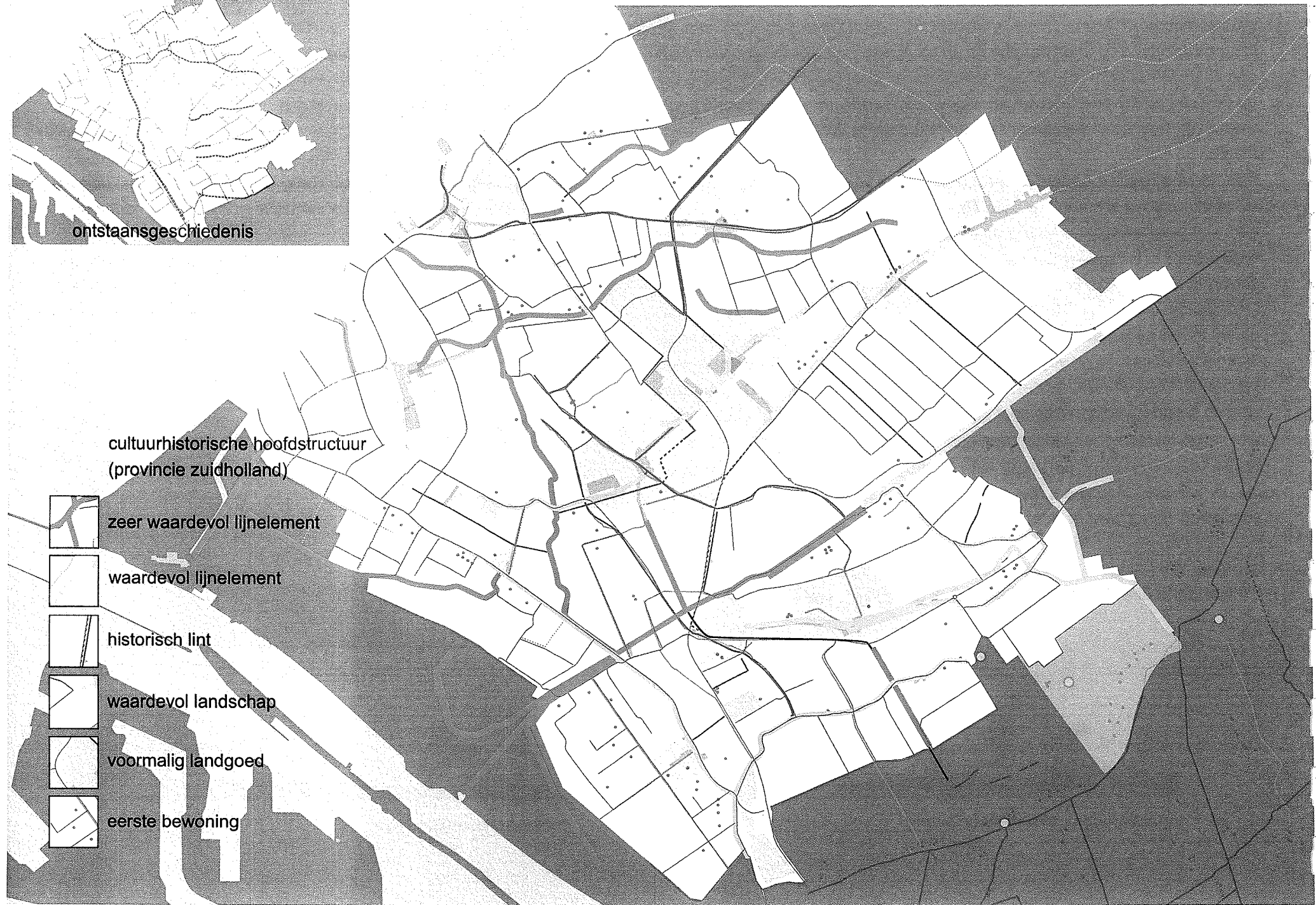
waardevol landschap



voormalig landgoed



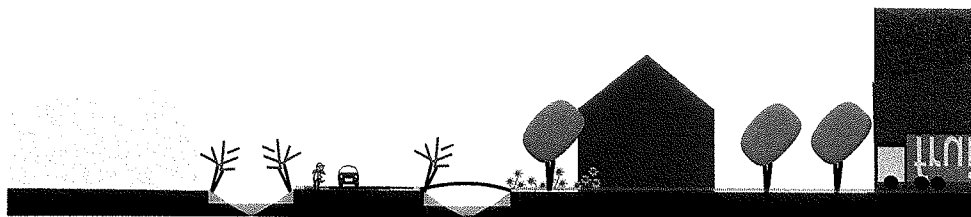
eerste bewoning



cultuurhistorie

De cultuurhistorische lijnen en plekken geven de omgeving een extra betekenis. Ze maken het gebied leesbaar en geven het een eigen identiteit. Je kunt je erdoor oriënteren en het genereert een extra woonkwaliteit, maar het vereist veel creativiteit om ze goed in te passen. Het vraagt om aanpassing van het standaard eisenpakket van de openbare ruimte om de cultuurhistorie in zijn waarde te laten, of weer terug te brengen. Dit, terwijl tegelijk de omgeving ook moet voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit kan weerslag hebben op de (gebruiksmogelijkheden) van de aanliggende kavels.

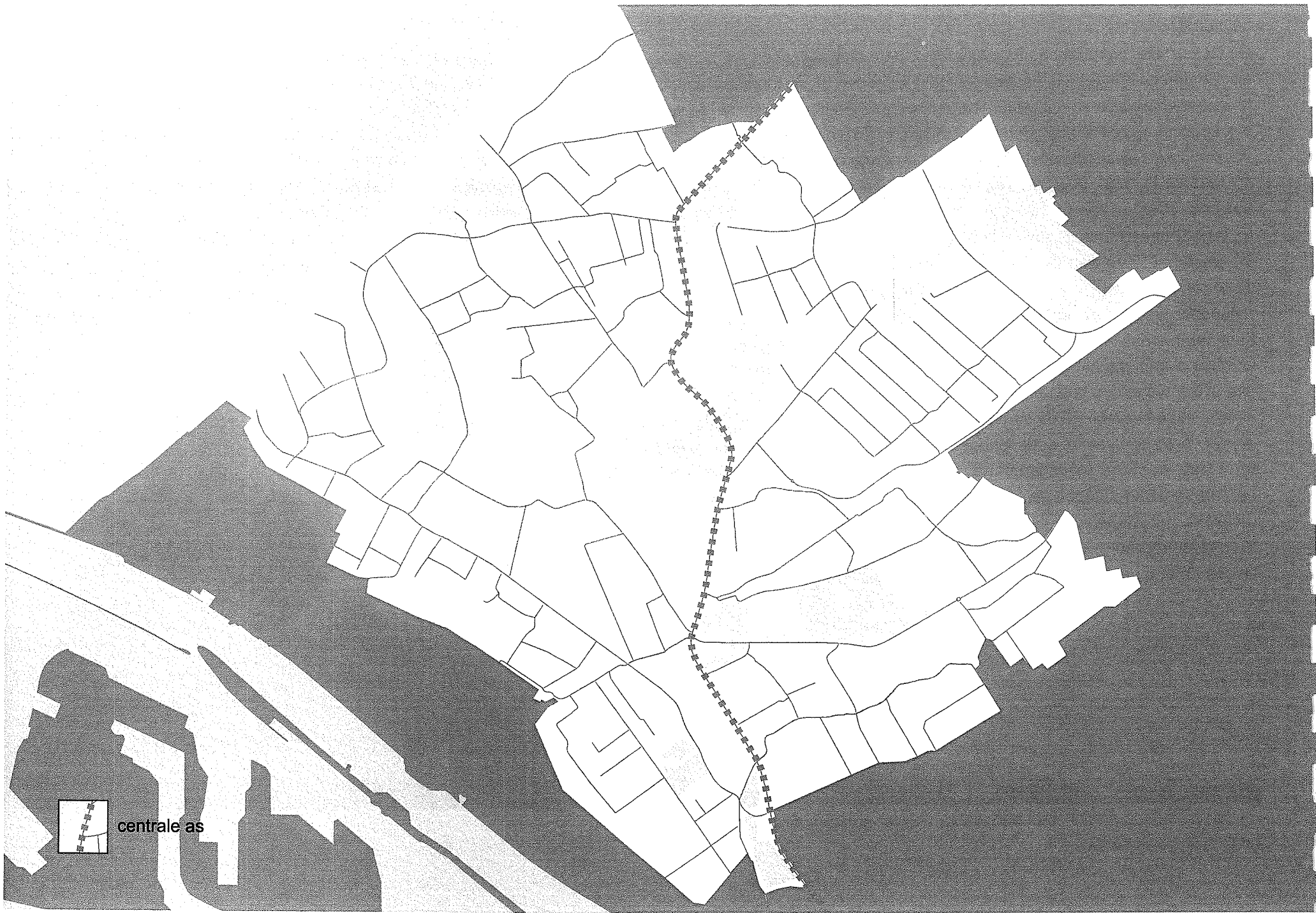
De kaart laat lijnen zien, die provinciaal als waardevolle cultuurhistorische lijnen zijn betiteld (geel waardevol, oranje heel waardevol). Deels betreft het natuurlijke waterlopen, die de ontstaansgeschiedenis van dit deltagebied herinneren, zoals de Booma en de Gantel, maar ook gegraven waterlopen en oude dijken, die het gevecht tegen de rivier en de zee illustreren. Door een dijk of waterloop bewust op te nemen in het straatprofiel kan het een accent krijgen, waarmee de straat een heel eigen identiteit krijgt. Verder zijn de contouren van de oude landgoederen aangegeven. Hier is nu buiten bijna niets van terug te vinden, maar de landgoederen met de klassiek ontworpen tuinen hebben de gemeente door heel Europa bekendheid gegeven. Het waren schoolvoorbeelden van de Hollandse tuin, die als exportproduct zijn gekopieerd in de Russische en Franse tuinen. Ze zijn tevens de oorsprong van de tuinbouw in dit gebied. De voorliefde van de



‘cultuurhistorisch profiel’ met behoud van hoger gelegen straat (dijkje) en begeleiding van sloten

Westlanders om alle bomen en struiken in vormen te snoeien, zou hier verband mee kunnen hebben. Op de plekken, waar de landgoederen zijn geweest kan bij laanbeplanting voor statige soorten worden gekozen, die een relatie leggen met de oude tuinen. Sloten lijken onbeduidend, maar de uitvinding van de sloot heeft de ontginning van het drassige deel van Nederland mogelijk gemaakt. Vanaf dijken, of hoog gelegen oeverwallen werd het land ontgonnen. Ook de oude ontginningslijnen staan op de kaart. Het zijn de linten, waar de oude boerderijen en tuinderwoningen staan. Vanaf die lijnen zijn de sloten gegraven en is het woeste land in gebruik genomen. De kavelmaten en de kavelrichting, de ligging van de sloten, de taluds en het ritme van de sloten zijn karakteristiek voor de verschillende landschapstypen en kunnen weer ingezet worden voor de beeldkwaliteit.





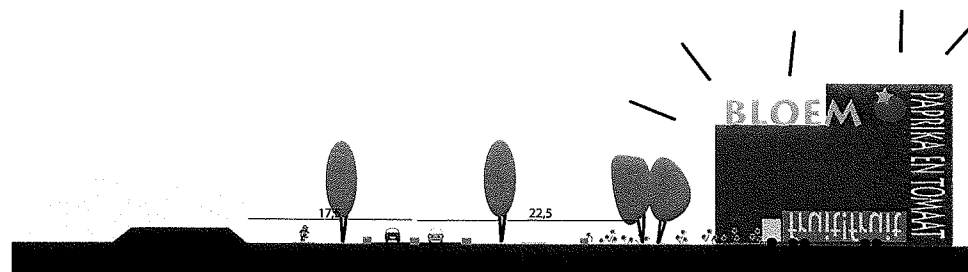
centrale as

centrale as

In de kwaliteitagenda wordt de centrale as neergezet als belangrijke ader door de gemeente. Dit is de centrale route, waar de gemeente zich laat zien. Het is als het ware de etalage van het Westland. Het is dus bij uitstek de plek om de innovatie en de kracht van de glastuinbouw te tonen. Het is een voorkant en het stelt grote eisen aan de presentatie van de bedrijven, die zijn gevestigd langs deze lijn. Voor deze centrale as wordt volgend jaar een studie gemaakt, die stedenbouwkundige en architectonische eisen (welstand) gaat genereren.



achterkant van de veiling naar de centrale as levert een ongewenst beeld



centrale as: de etalage van gemeente Westland



representatieve glastuinbouw manifesteert zich aan de centrale as



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

tot slot

Met een beperkt aantal maatregelen is een veel hogere beeldkwaliteit te behalen. Door een doorvertaling in de bestemmingsplannen en het hanteren van deze visie bij de herstructureringsplannen en overige ruimtelijke projecten kan een veel mooier Westland ontstaan. Een glastuinbouwgebied waar iedereen nog trotser op kan zijn en ook een hogere waardering van mensen van buitenaf kan verwachten. Het vergt wel een andere benadering van de woon- en werkomgeving en een grote inspanning van zowel de gemeente als de ondernemers en bewoners. Dit is een cultuurverandering binnen Westland. Het zal tijd kosten om eraan te wennen, maar door de resultaten in de schijnwerpers te zetten, zullen de nieuwe kwaliteiten zelf overtuigen!

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

