

Bestemmingsplan

“Glastuinbouwgebieden”

Bestemmingsplan voor de duurzame glastuinbouwgebieden in de
gemeente Midden-Delfland

Opdrachtgever: gemeente Midden-Delfland

Projectnummer: 183

Projectcode: mdelf-EXE.RO (BP GLASTUINBOUWGEBIED)

Projectmanager: A. van Driel

Versie: vaststelling bestemmingsplan

Datum: 28 mei 2013

Toelichting

INHOUD VAN DE TOELICHTING

HOOFDSTUK I	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
HOOFDSTUK II	Beleid	4
A.	GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN	4
2.1	Structuurvisie	4
2.2	Specifiek planbeleid	4
B.	BELEID ANDERE OVERHEDEN	6
2.3	Beleid van het Rijk	6
2.4	Beleid van de provincie	8
2.5	Beleid van het waterschap	10
2.6	Beleid van de regio	12
2.7	Conclusie	14
C.	PLANVISIE	14
2.8	Algemeen	14
2.9	Uitgangspunten	14
HOOFDSTUK III	Inventarisatie en onderzoek	24
A.	INVENTARISATIE	24
3.1	Inventarisatie van functies	24
3.2	Inventarisatie van waarden	26
B.	ONDERZOEK	28
3.3	Water	28
3.4	Bedrijven en Milieuzonering	31
3.5	Luchtkwaliteit	33
3.6	Geluidskwaliteit	34
3.7	Bodemkwaliteit	35
3.8	Externe veiligheid	37
HOOFDSTUK IV	Plansystematiek	42
4.1	Standaardvorm en standaardregels	42
4.2	Opbouw van de planregels	42
4.3	Systematiek van de planverbeelding	48

HOOFDSTUK V	Bestuurlijk overleg en draagvlak	49
5.1	Bestuurlijk overleg	49
5.2	Betrokkenheid burgers en organisaties	49
5.3	Inspraak	49
5.4	Zienswijzen	50
HOOFDSTUK VI	Uitvoerbaarheid	51
A.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	51
B.	TECHNISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2	Milieutechnische uitvoerbaarheid	51
6.3	Milieu-effectrapportage	51
6.4	Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	52
6.5	Ecologische uitvoerbaarheid	52
C.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.6	Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid	52
6.7	Uitvoerbaarheid met oog op Wabo	52

HOOFDSTUK I

Inleiding

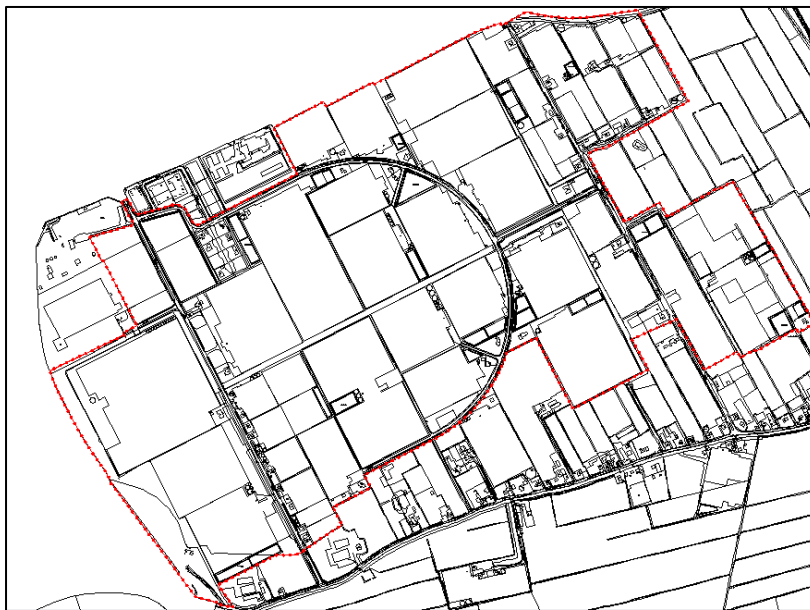
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1 lid 2 Wro dient een bestemmingsplan elke 10 jaar te worden herzien. Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is dan ook het actualiseren van het geldende planregime. In het nieuwe planregime dient de nodige flexibiliteit opgenomen te worden om herstructurering en herontwikkeling van het glastuinbouwgebied mogelijk te kunnen maken. Tevens dient de regeling van geldende bestemmingsplannen te worden geactualiseerd zodat deze eenvoudig toepasbaar zijn voor een gemoderniseerd glastuinbouwbedrijf.

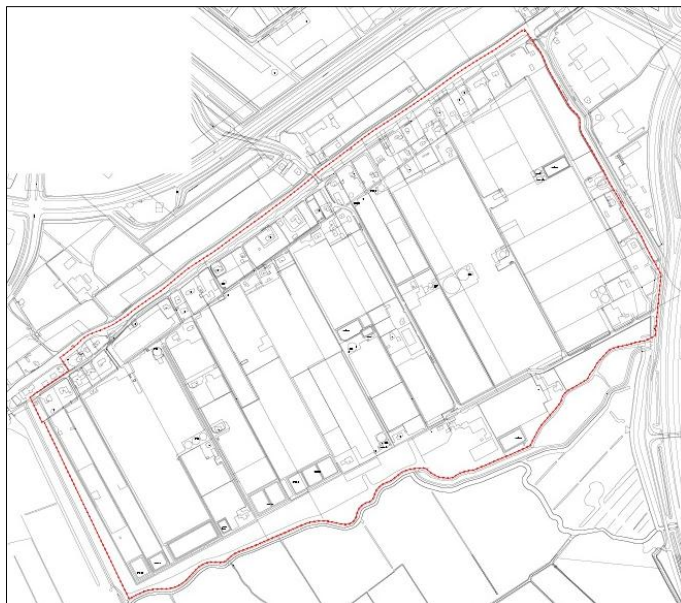
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland en betreft de verspreid liggende glastuinbouwgebieden die in de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn aangewezen als 'concentratiegebied glastuinbouw'. Het omvat de volgende glastuinbouwgebieden:

- de Oude Campspolder;
- de Woudse Droogmakerij;
- de Woudseweg.



Figuur 1 - de Oude Campspolder.



Figuur 2 - de Woudse Droogmakerij.



Figuur 3 - de Woudseweg.

Het glastuinbouwgebied 'Oude Campspolder' wordt globaal begrensd door de rijksweg A20 in het westen, de Coldenhovelaan in het noorden, de Westgaag in het zuiden en de glastuinbouwbedrijven aan de Burgerseweg in het oosten.

Het glastuinbouwgebied 'Woudse Droogmakerij' bevindt zich in het noorden van de gemeente Midden-Delfland en ligt tegen de grens van de gemeente Westland. Het gebied wordt globaal begrensd door de Zwethkade in het noorden, de Lotsweg in het oosten, de Veenakkerweg en het verlengde daarvan in het zuiden en de Zwethkade-zuid en het verlengde daarvan in het westen.

Het glastuinbouwgebied 'Oude Woudseweg' betreft een aaneengesloten glastuinbouwcluster dat globaal wordt begrensd door de rijksweg A4 in het oosten en de Woudseweg in het zuiden en westen.

Voor de begrenzing van het bestemmingsplan zal worden aangesloten bij de grenzen van het 'concentratiegebied glastuinbouw' uit de Provinciale Verordening Ruimte.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk 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:

- bestemmingsplan 'Schipluiden Buitengebied-Noord' zoals vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 maart 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 31 oktober 2000;
- bestemmingsplan 'Oude Campspolder Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 7 maart 2000;
- bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 31 oktober 17 december 2002.

HOOFDSTUK II

Beleid

A. GEMEENTELIJK BELEID VOOR HET PLAN

2.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2011 de ontwerp-structuurvisie gewijzigd vastgesteld. Deze structuurvisie schets op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van de gemeente Midden-Delfland voor de komende jaren. De structuurvisie vormt de basis van de actualisatie van bestemmingsplannen.

De hoofddoelen van de structuurvisie worden onderscheiden zich als volgt:

- de structuurvisie vormt de basis en het kader voor een visie op de toekomst en het daaraan gekoppelde (ruimtelijk) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningsbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van de Wro (Grex);
- de structuurvisie vormt een kapstok én toetsingskader voor concrete plannen.

2.2 Specifiek planbeleid

2.2.1 Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025

Ter versterking van het woonbeleid in de gemeente Midden-Delfland, is in 2010 de 'Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025' vastgesteld. Deze visie moet bijdragen aan een versterking van een gedifferentieerd woonaanbod binnen de gemeente. Hierdoor wordt voorkomen dat er een eenzijdige opbouw van de bevolking ontstaat, waardoor de vitaliteit van de gemeenschap verminderd. Daarom zet de gemeente in op het vergroten van de diversiteit in het woonaanbod, zodat ook de bevolking divers blijft en uiteenlopende groepen bewoners een woning naar wens kunnen vinden.

De nadruk bij de bovengenoemde diversiteit impuls ligt op lokale starters en jonge gezinnen. Voor deze bevolgingsklasse biedt de woningmarkt momenteel weinig kansen. Er is een tekort aan woningen waarin jongeren hun start of de lokale markt kunnen maken en het is bijzonder moeilijk om een vervolg stap te maken, van een bescheiden huurwoning naar een ruime koopwoning.

Om dit te bereiken dient het nieuwbouwprogramma te bestaan uit een mix van goedkope huurwoningen tot middenklasse koopwoningen die beschikken over uitbreidmogelijkheden. Tevens beoogt de gemeente deze bevolgingsklasse te ondersteunen door middel van financieringsconstructies.

2.2.2 Waterplan

In 2007 hebben de gemeente Midden-Delfland en het Hoogheemraadschap van Delfland de Watervisie vastgesteld. In 2009 hebben zij het Waterstructuurplan en het uitvoeringsprogramma vastgesteld, welke samen het Waterplan vormen. Dit is een gebiedsgericht plan waarin samenhangende thema's rond waterbeheer aan bod komen. Ruimtelijke ontwikkelingen spelen hierbij een belangrijke rol.

Het gemeentelijk grondgebied ligt immers in een open agrarisch cultuurlandschap te midden van de sterk verstedelijkte Zuidvleugel van de Randstad. Het ligt ingeklemd tussen de steden Delft, Den Haag en de gemeente Westland. Deze ligging in combinatie met het karakteristieke kavelpatroon, historische lijnelementen als dijken, sloten en afwateringskanalen, resulteert in een uitdagend grondgebied waar eerder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen direct effect zullen hebben op de waterberging binnen de gemeente.

De 'Watervisie' geeft daarnaast vanuit het thema water, richting aan het LOP (Landschapsontwikkelingsperspectief 2025) door aan te geven waar de opgave ligt, hoe groot de opgave is en op welke wijze die opgave in het landschap gepast kan worden.

2.2.3 Groenbeleidsplan Midden-Delfland 2007-2022

In juni 2007 heeft de gemeente Midden-Delfland een 'Groenbeleidsplan' vastgesteld. Het vormt de ruggengraat van het groen in het gemeentelijk grondgebied waarin alle visuele, gebruiks- en ecologische functies van het openbaar groen in de dorpen die van belang zijn, duurzaam worden vervuld.

Dit plan beoogt een integratiekader te geven voor planning, inrichting en het beheer van openbaar groen in de bebouwde omgeving. Het plan is driedelig. Allereerst geeft het op dorpsniveau aan welk soort groen gewenst is. Daarnaast is het een bouwsteen voor bestemmings- en inpassingsplannen en tevens is het de basis voor het groenbeheer.

De belangrijkste pijler is het creëren van een duurzaam groene omgeving. Dit beoogt de gemeente Midden-Delfland te bereiken door:

- het versterken van de identiteit en eigenheid van de dorpen en het buitengebied;
- aansluiting aard en situering van het groen op het gewenste gebruik;
- afstemmen van de aard en hoeveelheid van de groenvoorzieningen op bouwvormen en dichtheden
- ruimtelijke, ecologische en historische verbanden maken en versterken, waarbij speciale aandacht wordt gegeven aan de vergroting en versterking van de biodiversiteit in Midden-Delfland;
- een toename van het natuur- en milieubesef;
- de verbetering van de dagelijkse woonomgeving;
- het imago versterken van de dorpen.

2.2.4 Beleidsplan Archeologie Midden-Delfland

In 2010 heeft de gemeente raad de beleidsnota Archeologie vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente Midden-Delfland maakt deel uit van een landschappelijke zone, direct achter de voormalige Maasmonding en de Zuid-Hollandse kuststrook, die grotendeels in de laatste tienduizend jaar is ontstaan. Als gevolg van de voortdurende invloed van de zee, bestaat de bodem van Midden-Delfland uit een dikke laag klei/zand sedimenten afgewisseld door veen. Door de gunstige bodemsamenstelling is de kans op archeologische resten uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen zeer groot.

Zoals hierboven geschetst, heeft de gemeente Midden-Delfland een bijzonder rijk archeologisch bodemarchief waarvan de resten soms dicht aan het oppervlak liggen. Midden-Delfland is trots op dit bodemarchief en ziet de noodzaak van een duurzame bescherming van haar archeologisch erfgoed in. Dit archeologische beleidsplan is opgesteld om inzichtelijk te maken op welke wijze zo verantwoord mogelijk met dit bodemarchief kan worden omgegaan. Met dit beleid wordt een formeel en transparant afwegingskader geformuleerd, op basis waarvan archeologische waarden in de gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijk plannen kunnen worden meegewogen.

B. BELEID ANDERE OVERHEDEN

2.3 Beleid van het Rijk

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het Rijk tot uitdrukking gekomen.

2.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aangeboden. Het doel van de structuurvisie is Nederland concurreren, bereikbaar, leefbaar en veilig maken. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden.

Een actualisering van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

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

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

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

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

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

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

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. In de realisatieparagraaf is aangegeven wat het Rijk ter realisatie doet ('je gaat er over of niet').

De plangebieden behorende tot bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' behoren tot een in de structuurvisie aangewezen greenport. Derhalve is deze visie van toepassing op dit bestemmingsplan en dient toetsing aan dit rijksbeleid plaats te vinden. De gemeente geeft daaraan in haar bestemmingsplannen invulling.

2.3.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De in de Barro gestelde normstelling, is ten opzichte van de Wro vernieuwend, maar sluit wel aan op vroegere planologische kernbeslissingen, concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Naar aanleiding van advies van de Raad van State, voorziet het Barro tevens in een bij dit besluit behorende ministeriele regeling. In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6: Defensie, 2.7: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen en 2.9: Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

2.3.3 *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid*

(Kamerstukken 31.500, nr. 1)

Op 1 juli 2008 hadden de volgende planologische kernbeslissingen (nationaal ruimtelijk beleid) volgens het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening de status van structuurvisie: Ruimte, Nota Mobiliteit, Ruimte voor de rivier, Project Mainport-

ontwikkeling Rotterdam, Hoge Snelheidslijn Zuid, Betuweroute, Tweede Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (inclusief partiële herzieningen BritNed-kabel, Randstad-380kV-verbinding en Near Shore Windpark), Structuurschema Buisleidingen, Derde Nota Waddenzee en het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen. Omdat nieuwe structuurvisies moeten ingaan op de wijze waarop het daarin vervatte beleid moet worden verwezenlijkt en omdat genoemde p.k.b.'s dergelijke doorkijk niet bevatten, heeft de minister van VROM voor dat nationaal ruimtelijk beleid een zogeheten Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid opgesteld dat op 6 juni 2008 aan de Tweede Kamer is aangeboden.

Van belang voor de glastuinbouwgebieden is hetgeen vastgesteld in onderdeel 5 van het nationaal ruimtelijk belang onder de noemer behoud en versterking op lange termijn van de tuinbouwfunctie in de vijf Greenports.

De Nederlandse tuinbouwsector is een speler van wereldformaat. Bij dit nationale ruimtelijke belang hecht het rijk eraan dat de tuinbouwfunctie in vijf zogenoemde Greenports behouden blijft en versterkt wordt. De Nota Ruimte benoemt de Mainports en Greenports als onderdeel van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en legt het initiatief om het beleid op de Greenports en herstructurering van bestaande terreinen beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren bij de provincies. Een belangrijk instrument hierbij is de gemeenschappelijke agenda van overheden en bedrijfsleven in het Manifest Greenports Nederland en de uitwerking daarvan in de bestuurlijke uitvoeringsafspraken Greenport(s) Nederland uit 2007. De investeringen in de locaties voor glastuinbouw en overige tuinbouw zijn gericht op behoud en versterking van de economische functie van de tuinbouw en gelijktijdige versterking van andere gebiedsfuncties, zoals water, wonen, recreatie, landschap en natuur.

2.4 Beleid van de provincie

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van de provincie Zuid-Holland tot uitdrukking gekomen.

2.4.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010)

Algemeen

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van de vier streekplannen (streekplan Zuid-Holland-West en alle herzieningen en uitwerkingen) en de Nota Regels voor Ruimte.

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. In de Uitvoeringsagenda is aangegeven hoe de provincie en de verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

De provincie onderscheidt in de structuurvisie de volgende vijf hoofdpogaven:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;

2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

De ambities zijn vertaald in een beeld van het ruimtegebruik in 2020, bestaande uit een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart is vergelijkbaar met een streekplankaart. Deze kaart geeft aan wat waar mogelijk is, met locaties en begrenzingen. De kwaliteitskaart geeft aan welke kwaliteiten waar aanwezig zijn of moeten komen. Bij ontwikkelingen in een gebied zijn deze kwaliteiten belangrijk.

De plangebieden 'de Woudse Droogmakerij' en 'de Oude Campspolder' zijn op de functiekaart van de structuurvisie aangemerkt als "Glastuinbouwbedrijfsgebieden". De 'de Oude Woudseweg' is op deze functiekaart aangemerkt als "Glastuinbouwgebied".

In de structuurvisie is opgenomen dat de Greenports in 2040 duurzame en landschappelijk goed ingepaste ruimtelijke clusters moeten zijn. Productie, logistiek, kennis, handel en innovatie versterken elkaar onderling. In 2040 ligt het op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistiek, handel, kennis en innovatie. Vraag en aanbod van zoetwater zijn dan in balans.

De Greenport Westland/Oostland behoort in 2040 volledig ingepast te zijn in het stedelijke netwerk. Dit uit zich in de inrichting van de logistieke infrastructuur en de inrichting van de energie-infrastructuur.

Verder ligt de nadruk, naast productie, meer op ontwikkeling en toepassen van kennis en dienstverlening. Ruimtelijk staat, naast intensivering en herstructurering van het bestaande glasareaal, de goede ordening van de samenhang tussen de verschillende clusters centraal.

Om de inpassing van duurzame glastuinbouwclusters te bewerkstelligen, is het noodzakelijk om alle hiervoor bestemde gronden te optimaliseren. Deze vorm van 'een goede ruimtelijke ordening' kan enkel worden bewerkstelligd door strijdig gebruik, van voor glastuinbouw bestemde gronden, tegen te gaan.

2.4.2 Provinciale Verordening Ruimte

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 2 juli 2010 en in werking getreden op 26 juli 2010)

Algemeen

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Provinciale Verordening Ruimte er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. Over het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, molen- en landgoed-biotopen enz.

Enkele regels die zijn overgenomen in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden zijn:

- geen bestemmingen die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijk functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken;

- nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, agrarische aanverwante bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven worden uitgesloten;
- de door de gemeente te bepalen maximale omvang van bestaande burgerwoningen, alsmede de bijbehorende erfbebouwing.

De bovenstaande regels dragen bij aan een effectiever en efficiënter glastuinbouwcluster.

2.4.3 Waterverordening Zuid-Holland

(vastgesteld door provinciale staten van de provincie Zuid-Holland op 14 september 2009 en in werking getreden op 22 december 2009)

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

Norm gerelateerd aan vorm van landgebruik		Norm	Maaiveldcriterium
Binnen bebouwde kom	Bebouwd gebied	1/100	0%
	Overig gebied	1/10	5%
Buiten bebouwde kom	Hoofdinfrastructuur en spoorwegen	1/100	0%
	Glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw	1/50	1%
	Akkerbouw	1/25	1%
	Grasland	1/10	5%

Tabel 1 - normen wateroverlast voor verschillende vormen van landgebruik (waterverordening Zuid-Holland)

Zoals verwoord in 3.3.2 voldoen de plangebieden van dit bestemmingsplan, niet aan de door het Hoogheemraadschap van Delfland gestelde normen ten aanzien van de waterbergingscapaciteit. Het is dan ook van belang om het bergingstekort in de toekomst terug te dringen zodat eveneens kan worden voldaan aan de normen zoals gesteld in de Waterverordening van de provincie Zuid-Holland.

2.5 Beleid van het waterschap

In het bestemmingsplan is afstemming met het volgende beleid van het waterschap tot uitdrukking gekomen.

2.5.1 Waterbeheerplan 2010-2015

(vastgesteld door de verenigde vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009)

In het waterbeheerplan is opgenomen wat er de komende periode op het Hoogheemraadschap van Delfland afkomt, wat de doelen zijn, welke strategische keuzes daaraan ten grondslag liggen en wat de financiële consequenties zijn. De ambities bestaan uit o.a.:

- een flinke stap zetten naar een robuust en veerkrachtig watersysteem, rekening houden met klimaatsveranderingen;

- een doelmatiger, transparanter en duurzamer beheer van de afvalwaterketen;
- realiseren van de wateropgave integraal, gebiedsgericht en in samenwerking met anderen;
- innovatief en duurzaam werken.

Dit houdt in dat binnen de gemeente Midden-Delfland, alle primaire watergangen als 'Water' bestemd dienen te blijven. Hierdoor wordt zeker gesteld dat er ten alle tijden afdoende doorstroming binnen de gemeente plaatsvindt en tevens wordt voldaan aan de gestelde waterbergingsopgaven.

2.5.2 ABC-Delfland

(vastgesteld door de Verenigde Vergadering van het Hoogheemraadschap van Delfland op 3 juli 1998)

Om de doelstellingen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water te realiseren is het Hoogheemraadschap van Delfland het project ABC-Delfland gestart (ABC staat voor Afvoer- en BergingsCapaciteit). Het ABC-project heeft als doel het water langer vast te houden, meer te bergen en overtollig water sneller af te voeren. Het gaat om technische maatregelen, zoals capaciteits vergroting van de gemalen, en om ruimtelijke maatregelen, zoals het reserveren van gebieden voor het snel en tijdelijk opvangen van water in natte perioden. Een deel van de projecten is reeds uitgevoerd. Naast de verbreding van watergangen en het vernieuwen van vele duikers steekt het Hoogheemraadschap van Delfland veel tijd, geld en energie in het vernieuwen van de gemalen.

Ondanks de reeds uitgevoerde maatregelen dient er nog een aanzienlijk gebied getransformeerd te worden tot waterberging en dienen er nog diverse waterstructuren te worden verbeterd. Bij het zoeken en realiseren hiervan ligt aansluiting bij het proces van herstructurering voor de hand. Bij herstructurering kunnen innovatieve technische oplossingen worden benut bij realisatie van waterbergingsopgaven. Waterbergingen zullen bij herstructurering flexibel worden ingepast, waarbij het hiervoor benodigde (glastuinbouw) areaal beperkt blijft.

Het is van belang om de watergangen in de glastuinbouwgebieden van de gemeente Midden-Delfland te optimaliseren door onder andere het vereffenen van oevers, het uitbaggeren van primaire watergangen, het aansluiten van secundaire watergangen op het aangrenzende netwerk van primaire watergangen. Hierdoor wordt tevens de afvoercapaciteit van hemelwater vergroot.

2.5.3 Handreiking Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, evenals de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

- beleidskader omtrent water;
- waterkeringen;
- waterkwantiteit;
- waterkwaliteit en ecologie;
- afvalwater en riolering;
- waterprojecten welke onderdeel zijn van ABC-Delfland.

In de toelichting wordt in het kader van het functionele onderzoek een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige waterkeringen, waterlopen en waterbergingen. In dezelfde paragraaf 3.3 wordt in het kader van technisch onderzoek nogmaals ingegaan op het aspect waterkeringen evenals de aspecten waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, riolering en afvalwater.

2.6 Beleid van de regio

De gemeente maakt deel uit van een plusregio als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. In het bestemmingsplan is dan ook afstemming met het volgende regionale beleid tot uitdrukking gekomen.

2.6.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

(vastgesteld door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008)

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

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

Het RSP heeft als ambitie dat de regio Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, een regio die een duurzame kwaliteit van leven biedt door middel van een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke structuur. Met de verdere versterking van de kennisintensiteit van de economie van Haaglanden levert de regio een stevige bijdrage aan de realisatie van de in Europa afgesproken Lissabon-doelstelling ter versterking van de innovatiekracht van de Europese economie.

Voor de ontwikkeling van de Glastuinbouwgebieden zijn de volgende inhoudelijke doelstellingen van toepassing:

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

De voorgestelde herontwikkeling van het glastuinbouwcluster zoals verwoord in 2.8 draagt bij aan de verduurzaming van de glastuinbouwgebieden binnen de gemeente Midden-Delfland.

2.6.2 Regionale Nota Mobiliteit

(vastgesteld door het Stadsgewest Haaglanden op 29 juni 2005)

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

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

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

Binnen de gemeente Midden-Delfland zijn de volgende wegen in de Regionale Nota Mobiliteit benoemd als route voor gevaarlijke stoffen:

- A4;
- A20.

Het invloedsgebied van deze routen gevaarlijke stoffen, bedraagt 150 meter gemeten vanaf de as van de weg. Dit invloedsgebied valt deels binnen het plangebied. Binnen deze contouren is het niet toegestaan om kwetsbare objecten te realiseren mits daarvoor een verantwoording van het groepsrisico is beschreven.

2.6.3 Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden

(vastgesteld door het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden, Hoogheemraadschap van Delfland, provincie en gemeenten op 22 februari 2006)

Het Regionaal Bestuursakkoord Water Haaglanden vormt de regionale uitwerking van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en sluit aan op de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland en op het procesconvenant dat is gesloten tussen de Vereniging van Zuid-Hollandse Gemeenten, Zuid-Hollandse Waterschapsbond en de provincie Zuid-Holland.

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

Om de bovenstaande doelstelling te behalen heeft de gemeente Midden-Delfland in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een watervisie en een waterstructuurplan opgesteld ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied. De uitwerking van deze watervisie en het bijhorende waterstructuurplan is in 3.3 inzichtelijk gemaakt.

2.7 Conclusie

Het plangebied is grotendeels aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. Dit duurzame glastuinbouwgebied dient vanuit beleid van zowel het Rijk als de provincie en de gemeente Midden-Delfland geïntensiveerd en geherstructureerd te worden, waarbij accenten liggen op schaalvergroting, duurzaamheid en meervoudig ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden wordt de ingezette koers voor wat betreft flexibilisering voortgezet en doorontwikkeld.

C. PLANVISIE

2.8 Algemeen

Het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” is conserverend van aard, waarin bestaande geldende bestemmingen en gebieden, welke reeds ontwikkeld zijn middels vrijstelling, ontheffingsprocedures en wijzigingsplannen ed., worden vastgelegd. Bij de aansluiting op de bestaande bestemmingen worden de regels voor de glastuinbouw flexibeler gemaakt en geactualiseerd zodat de ontwikkeling van een modern glastuinbouwbedrijf wordt gefaciliteerd.

In de planvisie van dit bestemmingsplan is verder beleid opgenomen voor:

- glastuinbouw;
- andere bedrijfsactiviteiten dan puur productie bij glastuinbouwbedrijven;
- herbouw agrarische bedrijfswoningen;
- verduurzaming en innovatie;
- beleid voor andere (niet agrarische) bedrijvigheid;
- wonen;
- herbouw woningen;
- beleid voor huisvesting tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten.

2.9 Uitgangspunten

2.9.1 Glastuinbouw

De glastuinbouw wordt in zijn geheel genomen gezien als één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. Zo biedt de glastuinbouw in Nederland werkgelegenheid aan 70.000 mensen en heeft de glastuinbouw een productiewaarde van ruim 4 miljard euro. De glastuinbouw vormt binnen het plangebied van het bestemmingsplan de hoofdfunctie. Het beleid is erop gericht deze functie te handhaven en waar mogelijk te versterken door middel van het bieden van voldoende ruimtelijke perspectieven voor volwaardige glastuinbouwbedrijven. Schaalvergroting, herstructurering, verduurzaming, efficiency, meervoudig ruimtegebruik, innovatie, product- en imagoverbetering worden dan ook gestimuleerd. Herstructurering van het glastuinbouwgebied houdt in dat de economische structuur, de weg-, groen- en waterinfrastructuur worden verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. De economische structuur kan mede verbeteren door schaalvergroting, bijvoorbeeld door het fysiek samenvoegen van meerdere bedrijven. De ruimtelijke kwaliteit kan onder meer worden versterkt door een zorgvuldige inrichting van de glastuinbouwkavels.

De regelgeving zoals deze in de geldende bestemmingsplannen voor de glastuinbouwgebieden zijn opgenomen zijn niet toereikend genoeg om te kunnen voldoen aan een volwaardig

modern glastuinbouwbedrijf. Ten opzichte van de geldende planregels zullen dan ook flexibelere regels opgenomen worden zodat de ontwikkeling van moderne glastuinbouwbedrijven wordt gefaciliteerd:

- de bouwhoogte van kassen en bedrijfsgebouwen;
- het bouwen van andere bouwwerken zoals Warmtekrachtkoppelingen (hierna WKK's);
- de bouwhoogte van watertanks, watersilo's.

Om deze flexibelere bouwregels te ondersteunen, is een beeldanalyse gemaakt welke illustreert wat de gevolgen zijn van een verruiming van de bouwregels ten aanzien van glastuinbouwbedrijven hieruit is de verruiming voor met name de bouwhoogte van kassen nader bepaald. Naast flexibele bouwregels, worden in het bestemmingsplan ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen om herstructurering van de glastuinbouwgebieden te bevorderen. Dit zijn wijzigingsbevoegdheden voor het uitplaatsen van bedrijfswoningen, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoning en het verplaatsen van wegen en watergangen.

2.9.2 *Andere bedrijfsactiviteiten dan productie bij glastuinbouwbedrijven*

De oorsprong van de glastuinbouw ligt in de vraag vanuit de grote steden naar groente en fruit en later ook planten en bloemen. Daarom stond de glastuinbouw gelijk aan de productie van deze goederen. In de loop der jaren zijn nieuwe trends en ontwikkelingen gesignaleerd in de glastuinbouw. Bij glastuinbouwbedrijven vinden thans steeds vaker bedrijfsactiviteiten plaats die niet primair gericht zijn op het voortbrengen van producten, maar alles met glastuinbouw te maken hebben. Voorbeelden zijn: verhuur van planten, onderzoekopstellingen, proeflocaties, presentatieruimtes en energie terug levering e.d.

De door dergelijke bedrijven uitgeoefende activiteiten vinden plaats onder glas, maar er kan niet worden gesproken van telen voor de productie. Deze glastuinbouwbedrijven vormen vanuit economisch oogpunt een inmiddels belangrijke en dynamische groep. Ze streven naar een hogere toegevoegde waarde van hun eigen producten. Deze activiteiten zijn als het ware het logische gevolg van vernieuwend en innovatief ondernemerschap van de glastuinbouwsector. De activiteiten verdienen dan ook een plaats binnen moderne hedendaagse glastuinbouwbedrijven. Hiertoe wordt de volgende definitie van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven gebruikt:

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

De zinsnede "geheel of hoofdzakelijk met behulp van kassen", is toegevoegd ten opzichte van 'oude' definities, omdat in de praktijk blijkt dat veel bestaande glastuinbouwbedrijven een gedeelte van de gronden aanwenden voor open teelt (afharder van planten). In de kas is nu eveneens – naast het productmatig telen van gewassen – het bedrijfsmatig verzorgen, acclimatiseren en opslaan van planten toegestaan. Uiteraard moeten ook de niet direct op productmatig telen gerichte bedrijven voldoen aan de planregels van de bestemming "Agrarisch, Glastuinbouw". Zo moet een glastuinbouwbedrijf onder andere een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf zijn. Dat wil zeggen: er moet sprake zijn van minimaal één volwaardige arbeidskracht en het bedrijf moet duurzaam zijn (bedoeld wordt de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer). Het moet daarbij gaan om een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5.000 m². Voor een volledige uitleg van een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf wordt verwezen naar bijlage 1 van de bestemmingsregels.

Voor bedrijfsmatige glastuinbouwactiviteiten is in Nederland, Zuid-Holland en gemeenten als het Midden-Delfland slechts beperkt areaal beschikbaar. Op basis van door LTO Glaskracht gebruikte gegevens lijkt het hanteren van een ondergrens van 5.000 m² voor het verlenen van medewerking aan omgevingsvergunningen voor bedrijfsmatige activiteiten gerechtvaardigd. Onder deze grens is (afhankelijk van de specifieke bedrijfsomstandigheden) de verwachting dat met grote mate van zekerheid sprake zou kunnen zijn van meer hobbymatige activiteiten.

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

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

Bedrijfsgebouwen mogen voor wat betreft oppervlakte maximaal 12,5% en kantoren 1% (met een maximum van 1000 m²) van de oppervlakte van de aanwezige kassen beslaan. Er mag "absoluut" (scherp toezicht) geen opslag van goederen plaats vinden in de kassen. Kassen mogen uitsluitend worden benut voor het telen, verzorgen, acclimatiseren van planten, bloemen en bomen.

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

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

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

Op het onderscheid tussen telen en verzorgen onder glas en andere functies in de bedrijfsgebouwen dient scherpe en heldere handhaving plaats te vinden. Nieuwe functies moeten binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd worden. Gedacht wordt aan een verdiepingvloer in de bedrijfsgebouwen voor kantoor, presentatie en onderzoeksruimten. Ook vanuit meervoudig/intensief ruimtegebruik wordt een verdiepingvloer in de bedrijfsgebouwen wenselijk gevonden.

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

2.9.3 *Herbouw agrarische bedrijfswoningen*

Het onttrekken van vele agrarische bedrijfswoningen aan de agrarische bestemming heeft ertoe geleid dat het beleid ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen is verscherpt en aangepast in dit bestemmingsplan. Woningen in het glastuinbouwgebied zijn een potentiële belemmering voor de ontwikkeling van de glastuinbouw en frustreren vaak reconstructies.

Zo geldt er een bouwstop voor nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Het is dus niet mogelijk om een nieuwe agrarische bedrijfswoning te bouwen in het glastuinbouwgebied. Bestaande agrarische bedrijfswoningen mogen onder strikte voorwaarden worden herbouwd. Overigens geldt er ook een bouwstop voor burgerwoningen in het glastuinbouwgebied. Dit naar aanleiding van het provinciale saldo 0 beleid.

2.9.4 *Herbouw tweede agrarische bedrijfswoningen*

Om toekomstige herontwikkeling van het glastuinbouwcluster te bevorderen, is de bouw een tweede agrarische bedrijfswoning verbonden aan strikte voorwaarden en regels. Een glastuinbouwbedrijf dient te beschikken over een minimaal grondoppervlak van 40.000 m² waarop 30.000 m² aan glasopstanden aanwezig dienen te zijn. De woning mag enkel worden gebouwd op gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf. Daarnaast is de herbouw van een tweede bedrijfswoning enkel toegestaan op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd en indien deze niet eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van schaalvergroting, reconstructie of herstructurering. Een glastuinbouwdeskundige, als bedoeld in artikel 1.38 van de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan, dient de herontwikkelingslocatie van een tweede agrarische bedrijfswoning te beoordelen.

Het in 2.9.3 verwoorde saldo 0 beleid is tevens van toepassing op nieuw te realiseren tweede agrarische bedrijfswoningen.

2.9.5 *Verduurzaming en innovatie*

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

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

De glastuinbouwsector pleegt in samenwerking met de gemeente Midden-Delfland reeds een belangrijke inspanning op het gebied van energiebesparing en de terugdringing van de CO₂

uitstoot, waterverbruik en gebruik gewasbeschermingsmiddelen. Om onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen, moet echter nog een belangrijke en grootschalige transitie plaatsvinden.

De gemeente Midden-Delfland wil zich aansluiten bij de (grootste)duurzaamste glastuinbouwgebieden in Nederland. Daarnaast wil zij zich tevens aanprijzen als een gemeente die in haar beleid ten aanzien van glastuinbouwbedrijven, deze sector maximaal faciliteert en ondersteunt bij het opstarten en/of reconstrueren van grootschalige glastuinbouwbedrijven. Deze hoofddoelstellingen kunnen worden bereikt door in nauwe samenwerking met andere relevante partijen en actoren (de gemeente kan dit immers niet alleen) het energietransitieproces te ondersteunen en bevorderen. De voortgang wordt in beeld gebracht aan de hand van bestaande en/of nieuw te ontwikkelen monitorprogramma's. Werken aan een duurzame gemeente en een verduurzaamd glastuinbouwcluster betekent in het Midden-Delfland: werken aan energie efficiency, onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen, CO₂ reductie en een nullozing van mineralen en gewasbeschermingsmiddelen. De volgende doelen worden door de gemeente Midden-Delfland nagestreefd:

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

Om deze doelstellingen te behalen, zal de gemeente faciliteren in regelgeving ten aanzien van aardwarmteboringen en andere energiebesparende maatregelen. Wel hecht de gemeente aan toezicht op de levering van aardwarmte aan energiebedrijven om te voorkomen dat aardwarmte grotendeels gebruikt voor verkoop in plaats van levering aan glastuinbouwbedrijven.

2.9.6 Duurzame energievoorziening

Er vindt momenteel een enorme kennisonwikkeling plaats op het gebied van duurzame energie binnen de glastuinbouw. Het gebruik van fossiele energie en de uitstoot van CO₂ moet worden teruggebracht, niet alleen om ecologische redenen, maar ook uit bedrijfseconomisch oogpunt. Doelstelling is om op termijn te komen tot een 100% duurzame energievoorziening. Voor de glastuinbouw betekent dit een energie neutrale teelt of zelfs een energie producerende kas. Geothermie, warmtekraftkoppeling, de opslag van warmte en koude in de ondergrond (WKO), zonnepanelen en energiewebs zijn te benutten om de glastuinbouw energie- en CO₂-neutraal te maken.

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

Aardwarmtebronnen kunnen voor één of meerdere samenwerkende glastuinbouwbedrijven, maar ook voor hele clusters gebruikt worden. Zo kan een glastuinbouwcluster van rond de 100 ha aangesloten worden op een diepe aardwarmtebron. Daarnaast kan koppeling plaatsvinden aan andere doelgroepen (woningen, zorginstellingen, bedrijven). Exploitatie van een aardwarmtebron vereist voorzieningen als winningsputten, pompen en ringleidingen.

De gemeente Midden-Delfland hanteert bij een normering van 100% opbrengst uit aardwarmteboringen, een norm van 70% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning dient direct aan omliggende glastuinbouwbedrijven te worden geleverd. De overige 30% aan 'restwarmte' kan geleverd worden aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven.

2.9.7 Herstructurering, inbreiding en intensivering

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

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

2.9.8 Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik

Juist in een gebied als de glastuinbouwgebieden van Midden-Delfland met veel ruimteclaims op de schaarse grond, is meervoudig ruimtegebruik een sleutelwoord. Er zijn uiteenlopende voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik, welke deels al toepassing vinden. Een voorbeeld van toepassing bij glastuinbouwbedrijven is het maken van waterberging onder kassen. Vooral nieuwe ontwikkelingen in teelt (telen in waterbakken) en de toepassing van LED verlichting zouden een doorbraak kunnen betekenen in het meerlaags telen.

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

2.9.9 Concentratiebeginsel

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

Het concentratiebeginsel is van belang voor de glastuinbouw. De gemeente zet duidelijk in op concentratie van de glastuinbouw. Dit betekent dat de glastuinbouw niet naar verspreide gebieden buiten de gemeente hoeft uit te wijken. Daarnaast geeft de gemeente er de voorkeur aan dat de verschillende glastuinbouw gerelateerde bedrijven dicht bij elkaar zijn gevestigd.

De gemeente probeert dit concentratiebeginsel optimaal te implementeren door het vervaardigen van dit bestemmingsplan waarin de glastuinbouw maximaal gefaciliteerd wordt. Om deze implementatie te versterken is reeds een Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden opgesteld. In deze visie wordt een optimale glastuinbouwgrens aangeduid waarbinnen de glastuinbouwclusters zich optimaal moeten kunnen bewegen. Nieuwe functies, anders dan glastuinbouwfuncties, zijn binnen deze grenzen niet toegestaan. Deze begrenzing is opgenomen in de planverbeelding behorende tot dit bestemmingsplan middels de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Glas'.

Voor een uitgebreide versie van de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden wordt verwezen naar bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot de toelichting van dit bestemmingsplan.

2.9.10 Groen en water

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

2.9.11 Beleid voor andere (niet agrarische) bedrijvigheid

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

Het in het plangebied voorkomende agrarische hulp-, neven, loon- en toeleveringsbedrijf krijgt in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf". Om niet onnodig veel verzoeken om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of bestemmingsplanwijzigingen te krijgen voor niet (geheel) passende functies is ervoor gekozen om voor deze "bestemming" de volgende definitie op te nemen.

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

De definitie sluit aan bij de Provinciale Verordening Ruimte, waarin eveneens een definitie opgenomen is voor een agrarisch aanverwant bedrijf.

Verder zijn er nog andere niet agrarische functies in het glastuinbouwgebied aanwezig. Deze hebben reeds de bestemming "Bedrijf" of "Agrarisch – Glastuinbouw" verkregen en zijn, indien van toepassing, voorzien van een functieaanduiding. Omdat het behoud van het bestaande glastuinbouwareaal centraal staat, is uitbreiding van de bestaande niet-agrarische functies buiten het bestemmingsvlak niet toegestaan. De bestaande bebouwingspercentages, goot- en bouwhoogtes ed. uit de voorgaande bestemmingsplannen zijn overgenomen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt een uitbreiding binnen het bestaande bestemmingsvlak onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De belangrijkste voorwaarde is dat de uitbreiding niet ten koste mag gaan van toekomstige glastuinbouwreconstructies of bestaande naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

2.9.12 Watergangen

De aanwezigheid van (hoofd)watergangen is vanzelfsprekend van belang, omdat deze een belangrijke rol spelen in het watersysteem. Alle hoofdwatergangen zoals afgebeeld op de watergangenkaart van het Hoogheemraadschap van Delfland, zijn herkenbaar opgenomen op de planverbeelding, voor zover deze niet zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer', 'Natuur' of 'Groen'. Binnen deze bestemmingen zijn watergangen immers toegestaan.

2.9.13 Wonen

Middels een uitvoerige inventarisatie is gebleken dat binnen het plangebied zowel agrarische bedrijfswoningen (woningen behorende tot een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijvigheid dient als primaire functie) als burgerwoningen (woning behorende tot de bestemming 'wonen' welke gebruikt wordt voor particuliere woonvormen) aanwezig zijn. Door verdergaande professionalisering, automatisering en vooral de schaalvergroting in de glastuinbouwsector is in de loop der jaren een toenemend aantal agrarische bedrijfswoningen overbodig geworden. Door deze ontwikkelingen zijn veel voormalige agrarische bedrijfswoningen reeds onttrokken aan het glastuinbouwgebied. Het is wenselijk om deze trend voort te zetten en zodoende het glastuinbouwcluster de ruimte te geven tot verdere schaalvergroting en intensivering. Deze ontwikkelingen zijn verwoord in de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden, zoals opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot de toelichting van dit bestemmingsplan.

Binnen het voorgenoemde beleid zijn woningen binnen het glastuinbouwcluster niet wenselijk. Er geldt dan ook een bouwstop voor zowel burgerwoningen als agrarische bedrijfswoningen welke vorm krijgt middels een saldo 0 beleid. Dit houdt in dat er geen woningen terug gebouwd mogen worden, tenzij een gelijk aantal woningen elders in de plangebieden verdwijnen. Wel biedt dit ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid tot het uitplaatsen/verplaatsen van (bedrijfs)woningen. De (bedrijfs)woning dient dan gesloopt te worden alvorens elders in het plangebied een nieuwe woning gebouwd kan worden. In de bestemmingsregels van dit ontwerpbestemmingsplan staan de voorwaarden waaraan voldaan moet worden alvorens aan deze mogelijkheid medewerking kan worden verleend. Nadrukkelijk vermeldt de gemeente geen rol te hebben bij het vinden van geschikte grond voor herbouw binnen het plangebied. Dit is een zaak van betrokken partijen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de aankoop van een stuk grond bij de gemeente te informeren over de bouw mogelijkheden. Agrarische bedrijfswoningen die als bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf horen, mogen slechts onder voorwaarden worden herbouwd. Deze voorwaarden zijn verwoord in artikel 3 van de bestemmingsregels.

Het gebruik van bedrijfswoningen voor particuliere woondoeleinden is in beginsel strijdig met de geldende rechten behorende tot deze woningen. Dergelijke situaties doen zich veelal toe wanneer het agrarische bedrijf is verkocht of verdwenen is, maar de voormalige tuinder wel in de bedrijfswoning is blijven wonen, of wanneer de overgebleven woning is doorverkocht aan derden als zijnde een burgerwoning. Tijdens de inventarisatie is gebleken dat dit strijdige gebruik voorkomt binnen de plangebieden behorende tot dit bestemmingsplan.

Aan een aantal bewoners van voormalige bedrijfswoningen zijn in het verleden 'toezeggingen' gedaan over het legaliseren van dit strijdige gebruik. De woningen waarvoor dergelijke 'toezeggingen' zijn afgegeven, zijn in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het beleid van de gemeente Midden-Delfland ten aanzien van het strijdige gebruik van bedrijfswoningen. Dit beleid is opgenomen in de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden.

Per individuele woning waarvoor in het kader van de inspraakprocedure ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden', een verzoek tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' is ingediend, is gekeken in hoeverre legalisatie tot de mogelijkheden behoort. Elke van de hier bedoelde inspraakreacties is verwoord in de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden. Deze visie is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek.

Voor alle verzoeken tot omzetting naar de bestemming 'Wonen' welke in de Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden als negatief zijn beoordeeld, gelden de volgende overgangsbepalingen zoals deze in het Besluit ruimtelijke ordening als standaardregeling is

voorgeschreven. Dit betekent dat het strijdige gebruik van de woning in beginsel niet gelegaliseerd kan worden. Middels een wijzigingsbevoegdheid biedt de gemeente Midden-Delfland de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- de bedrijfsvoering ter plaatse moet beëindigd zijn, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de woning is niet langer noodzakelijk als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning is zodanig gelegen dat door de aanwezigheid van de woning op zich, dan wel de situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van een glastuinbouwdeskundige;
- voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoud respectievelijk oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- de wijziging niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

Deze voorwaarden zijn opgenomen met als oogmerk de toekomstige herontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouw niet te belemmeren. De glastuinbouw vormt binnen het bestemmingsplan de hoofdfunctie. Aan alle voorwaarden moet voldaan worden om in aanmerking te kunnen komen voor de wijzigingsbevoegdheid.

2.9.14 Restpercelen

Percelen grond die al dan niet na reconstructie van de glastuinbouw niet direct zijn of worden benut ten behoeve van de feitelijke bouw van een kascomplex of bijbehorende bedrijfsgebouwen, maar waar ook geen kassen of bedrijfsgebouwen op een logische wijze meer kunnen worden gebouwd, worden in de volksmond vaak restpercelen of overhoeken genoemd. Men praat meestal over restpercelen en overhoeken met de intentie om het perceel voor een andere functie dan glastuinbouw te aanwenden.

In vrijwel alle gevallen kunnen hoeken of percelen, waarop geen kassen of bijgebouwen zijn of worden gerealiseerd, nog gewoon worden gebruikt ten behoeve van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw. Voorbeelden hiervan zijn voorzieningen die ruimte vergen bij een glastuinbouwbedrijf zoals watersilo's, waterbassins, parkeervoorzieningen, verkeersruimte ten behoeve van het draaien en keren op eigen terrein, laad- en los voorzieningen enz. Uit jurisprudentie van de rechtbank en Raad van State valt af te leiden dat bij geschillen in besluiten tot wijziging van de Glastuinbouwbestemming deze colleges het standpunt van de gemeente, dat dergelijk gronden de (toekomstige) reconstructie, bestaande bedrijvigheid of andere ruimtelijke opgave (waterberging, wegen) al snel in de weg liggen, wordt overgenomen.

In het kader van de wateropgave voor de gemeente Midden-Delfland, is het van belang dat niet het gehele glastuinbouwgebied wordt verhard of volgebouwd. Bij de berekening van de waterbergingsnorm (glastuinbouw 325 m³/ha) gaat het Hoogheemraadschap van Delfland uit van bepaalde verhardingspercentages. Bij moderne glastuinbouwbedrijven is het bebouwingspercentages vaak erg hoog, nog afgezien van de aan te brengen verhardingen ten behoeve van in- en uitrit, parkeren etc. Kortom een stuk onbebouwde/onverharde grond in het glastuinbouwgebied kan dan ook geen kwaad en is voor de infiltratie van water in de bodem zelfs absoluut noodzakelijk. Verwezen wordt hierbij naar de wettelijk vastgelegde

verantwoordelijkheid van iedere perceelseigenaar om het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk zelf op te vangen op eigen kavel. Verder kunnen de gronden eveneens gebruikt worden voor het aanleggen van een nieuwe waterberging of voor het vergraven van water.

Gelet op bovenstaande en het feit dat het beleid van de gemeente er nadrukkelijk op is gericht om "niet-glastuinbouwactiviteiten" te weren uit het glastuinbouwgebied, kan worden gesteld dat er in beginsel geen restpercelen zijn in het glastuinbouwgebied. Percelen kunnen immers vrijwel altijd gebruikt worden voor andere nuttige functies dan fysiek glas en bedrijfsgebouwen van een glastuinbouwbedrijf. In de planregels zijn wel wijzigingsbevoegdheden met de bijbehorende criteria opgenomen voor het verplaatsen van woningen, het verplaatsen van bedrijven, het graven van water e.d. vanuit het glastuinbouwgebied naar locaties die reconstructie van de glastuinbouw nu en in de toekomst niet frustreren.

Met de invulling van de (over)hoeken en (rest)percelen op vorenstaande wijze wordt de glastuinbouwsector direct of indirect gefaciliteerd. Van restpercelen of overhoeken wordt in het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden" niet gesproken.

HOOFDSTUK III

Inventarisatie en onderzoek

A. INVENTARISATIE

3.1 Inventarisatie van functies

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

3.1.1 *Glastuinbouwbedrijven*

De totale oppervlakte van het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebieden' behorende tot de gemeente Midden-Delfland, bedraagt circa 297 hectare. Hiervan is circa 247 hectare in gebruik ten aanzien van de glastuinbouw. In de plangebieden zijn circa 50 glastuinbouwbedrijven aanwezig.

3.1.2 *Burgerwoningen*

In de plangebieden zijn in totaal 51 woningen bestemd als burgerwoning. Dit zijn burgerwoningen die van oudsher als burgerwoning zijn gebouwd, dan wel voormalige agrarische bedrijfswoningen die in het verleden zijn omgezet naar burgerwoningen.

3.1.3 *Bedrijfswoningen*

Alle woningen die niet behoren tot de burgerwoningen zoals genoemd in 3.1.2, zijn aangemerkt als bedrijfswoningen, al dan niet behorende tot een volwaardig glastuinbouwbedrijf.

3.1.4 *Voormalige agrarische bedrijfswoningen*

Binnen de plangebieden zijn diverse voormalige agrarische bedrijfswoningen aanwezig welke momenteel gebruikt worden als burgerwoningen, dan wel toebehoren aan een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Voor de wijze waarop de gemeente Midden-Delfland zal omgaan met deze woningen wordt verwezen naar bijlage 1 van het bijlagenboek behorende tot de toelichting van dit bestemmingsplan.

3.1.5 *Bedrijven*

In het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig die niet aangemerkt kunnen worden als glastuinbouwbedrijven, namelijk;

- hovenierbedrijf aan de Veenakkerweg 15;
- zorgkas aan de Veenakkerweg 5;
- hovenierbedrijf aan de Zwethkade-zuid 41;
- caravanstalling aan de Veenakkerweg 11.

Het hoveniersbedrijf aan de Veenakkerweg is reeds bestemd als een bedrijfsbestemming. De caravanstalling aan de Veenakkerweg 11 en het hoveniersbedrijf aan de Zwethkade-zuid 41 bevinden zich binnen de agrarische bestemming en zijn voorzien van specifieke functieaanduidingen welke faciliteert in een persoonlijk overgangsrecht, namelijk specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1 (sagt-po1) en specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2 (sagt-po2).

3.1.6 *Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf*

In het plangebied is één bedrijf aanwezig dat is aangemerkt als bedrijf – agrarisch aanverwant bedrijf:

- Welvreugd Drilling b.v. aan de burgerweg 5.

3.1.7 *Groenvoorzieningen*

In het plangebied zijn meerdere groenvoorzieningen aanwezig:

- de groenvoorziening aan de zuidelijke zijde van ‘de Woudse Droogmakerij’;
- de groenvoorziening aan de zuid-westelijke zijde van ‘de Oude Woudseweg’.

Tevens is ter hoogte van de Herenlaan in ‘de Oude Campspolder’ een groenvoorziening in de vorm van een landschappelijk overgangsgebied aanwezig.

3.1.8 *Waterhuishouding*

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van primaire watergangen met een hoofdfunctie voor de aan- en afvoer van water en secundaire watergangen (kavelsloten en overige waterpartijen). Tevens bevindt zich in ‘de Woudse Droogmakerij’ een gemaal.

3.1.9 *Verkeersverbindingen*

Verkeersverbindingen algemeen

In het plangebied bevinden zich alleen verbindingen voor wegverkeer. Verbindingen voor waterverkeer en luchtverkeer behoeven geen beschrijving, omdat dit verkeer geen invloed heeft op de ruimtelijke ordening binnen het plangebied.

Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten door de volgende gebiedsontsluitingswegen:

- Zwethkade-zuid;
- Veenakkerweg;
- Lotsweg;
- Woudseweg;
- Burgerweg;
- Herenwerf;
- Herenlaan.

Ontsluiting middels openbaar vervoer

Van de drie plandelen wordt enkel de Oude Woudseweg middels het openbaar vervoer ontsloten. De aanwezige buslijn 32 van Veolia doet enkel de Woudseweg aan. De overige plandelen zijn niet direct aangesloten op het openbaar vervoer. Wel bevinden zich in de nabije omgeving van deze plandelen diverse buslijnen.

3.1.10 Verbindingen en leidingen

In het plangebied bevinden zich leidingen die planologisch relevant zijn, in de vorm van:

- hoofd aardgastransportleidingen;
- CO₂ leidingen.

De exacte ligging van deze leidingen is weergegeven in Figuur 11, Figuur 10 en Figuur 12 van deze toelichting.

3.2 Inventarisatie van waarden

3.2.1 Stiltegebieden

Het bestemmingsplan grenst ter hoogte van de oostzijde van het deelgebied de Woudse Droogmakerij aan een stiltegebied. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden nastreeft, is het niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter waarborging van de kwaliteit in het stiltegebied. Daarnaast zijn regels voor stiltegebieden in de provincie Zuid-Holland reeds opgenomen in de Provinciale Milieuverordening. Deze zijn afdoende om het stiltegebied te beschermen.

3.2.2 Waterkeringen

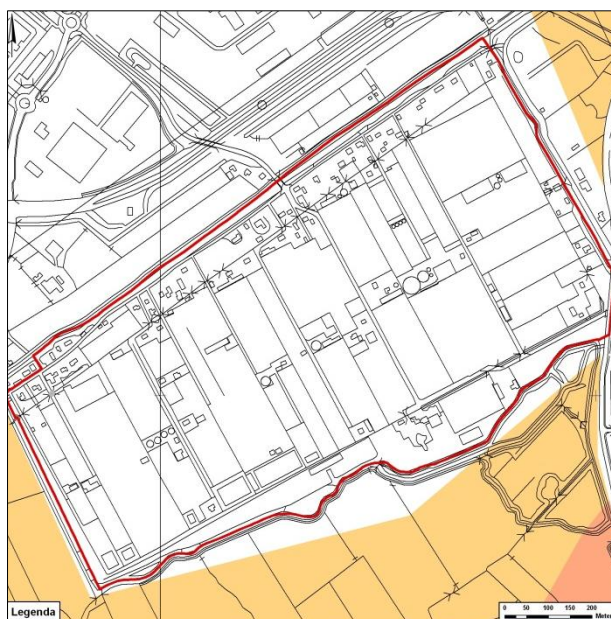
Binnen het plangebied zijn een aantal waterkeringen aanwezig. Deze worden nader toegelicht in 3.3.1 van deze toelichting.

3.2.3 Archeologie

Het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” bestaat uit drie deelgebieden.

Woudse droogmakerij:

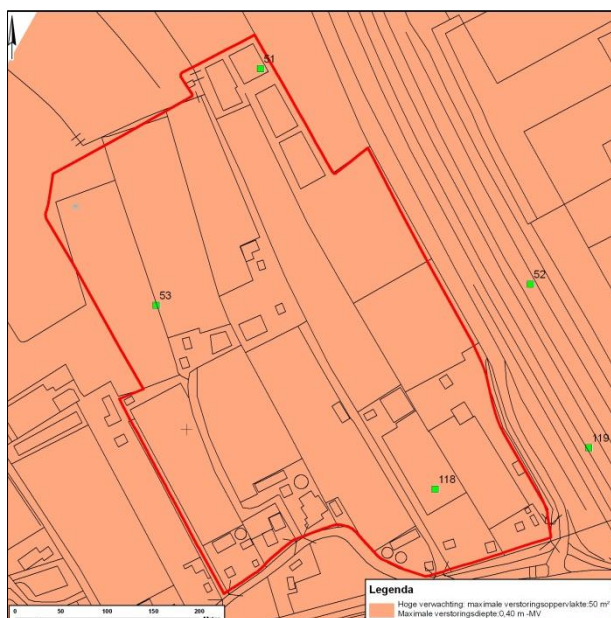
Dit gebied heeft geen verwachting voor archeologische resten, zoals verbeeld in Figuur 4, en zal derhalve niet verder besproken worden. De basis voor het ontbreken van een verwachting ligt op de ontginningen waarbij de veenpakketten die normaliter de Afzettingen van Wormer afdekken, zijn verwijderd. De afzettingen van Wormer in dit deel hebben geen archeologische verwachting.



Figuur 4 - archeologische waardenkaart 'Woudse droogmakerij'

De Oude Woudseweg:

Het tweede plangebied ligt meer zuidwaarts ten opzichte van het eerst besproken gebied, zoals verbeeld in Figuur 5, en heeft een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van geulafzettingen die behoren tot de formatie van Naaldwijk, laagpakket van Walcheren (voorheen Duinkerke afzettingen). Deze hoge gronden waren goed ontwaterd gedurende de Romeinse Tijd en de zavelige bodem was ideaal voor akkerland.

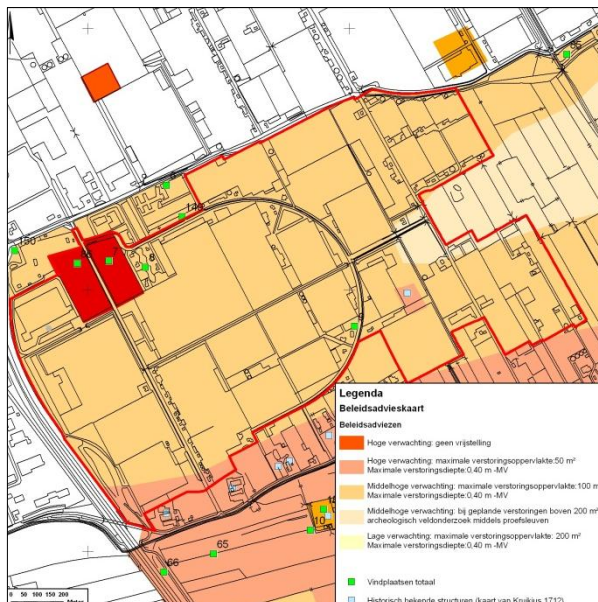


Figuur 5 - archeologische waardenkaart 'de Oude Woudseweg'

De Oude Campspolder:

Het derde plangebied ligt in de zuidwestelijke hoek van de gemeente Midden-Delfland, zoals verbeeld in Figuur 6. De afzettingen in de ondergrond bestaan uit een gelaagd pakket bestaande uit Hollandveen welke is afgedekt door afzettingen van de formatie van Naaldwijk,

laagpakket van Walcheren (voorheen Duinkerke 0). Het betreft hier voornamelijk geulafzettingen, echter in het noordoosten en oosten zijn er ook dekafzettingen aangetroffen. In de Romeinse Tijd zijn hier nog dekafzettingen over afgezet (Duinkerke 1). Voor de zones met geulafzettingen geldt een middelhoge verwachting vanaf de IJzertijd.



Figuur 6 - archeologische waardenkaart 'de Oude Campspolder'

Conclusie:

Er bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het nieuwe bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op relevante gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen en het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan een aanlegvergunningstelsel gebonden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de aanlegvergunning ten grondslag zal liggen, wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden en de ingreep alleen na voorafgaand archeologisch onderzoek toe te staan, zodat documentatie van de vindplaatsen en berging en opslag van de vondsten worden gewaarborgd om het belang van het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen. In voorkomende gevallen dat vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en/of afgedekt.

B. ONDERZOEK

3.3 Water

De gemeente Midden-Delfland heeft in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland een watervisie en een waterstructuurplan opgesteld ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied.

Aan deze waterparagraaf liggen verschillende (beleid) stukken ten grondslag, zoals de provinciale waterverordening Zuid-Holland, het Waterbeheerplan Delfland 2010-2015, de Handreiking Watertoets, de Watervisie Midden-Delfland en het Waterstructuurplan Midden-Delfland.

Het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied' beslaat het gehele glastuinbouwgebied in het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied kenmerkt zich door glastuinbouw welke omsloten wordt door een open en groen gebied.

3.3.1 Waterkeringen

In het plangebied zijn de volgende regionale waterkeringen aanwezig waarop de keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is:

- Zwethkade;
- Lotswatering;
- een polderkade ten zuiden van de Veenakkerweg;
- de Woudseweg;
- een polderkade op de Burgerweg.

Hieronder wordt per deelplangebied aangegeven welke waterkeringen er aanwezig zijn en wat de afmetingen zijn van de zone waterstaatswerk en beschermingszone.

Oude Campspolder:

- Polderkade langs de Burgerweg: zone waterstaatswerk van 11 meter en beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk. Totale keurzone van 25,75 m.

Oude Woudseweg:

- Polderkade langs de Woudseweg: zone waterstaatswerk van 14,25 meter en beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk. Totale keurzone van 29,25 meter.

De Woudse Droogmakerij:

- Regionale waterkering (boezemkade) langs de Zweth: zone waterstaatswerk van 29,25 meter en beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk. Totale keurzone van 44,25 meter;
- Polderkade langs de Meer: zone waterstaatswerk van 12,25 meter en beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk. Totale keurzone van 27,25 meter;
- Regionale waterkering (Boezemkade) langs noordoostzijde plangebied (langs Lots-of Harnaschwatering): zone waterstaatswerk van 29,25 meter en beschermingszone van 15 meter aan weerszijde van het waterstaatswerk. Totale keurzone van 44,25 meter.

Voor (grondgebonden) werkzaamheden binnen deze zone is een watervergunning van de waterbeheerder nodig.

3.3.2 Waterkwantiteit

In de provinciale waterverordening zijn normen voor wateroverlast voor verschillende vormen van landgebruik opgenomen. Deze normen bestaan uit een wenselijk geacht beschermingsniveau waarop het gebied moet zijn ingericht. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft deze normen vertaald naar normen voor de afvoer- en bergingscapaciteit in de

boezem en de polders (ABC-Delfland normen). Voor de bestemming glastuinbouw is het gewenste beschermingsniveau vastgesteld op eens in de 50 jaar, met een maaiveldcriterium van 1%. Deze norm geldt ook voor agrarische woningen. Dit beschermingsniveau is door het Hoogheemraadschap van Delfland vertaald naar een bergingsnorm van 325 m³/ha, waarbij een aantal randvoorwaarden (zoals verhardingspercentages) zijn gehanteerd. Feitelijke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat gebiedsgericht maatwerk nodig is voor het behalen van het gewenste beschermingsniveau. Ook binnen bestaande functies is toename van de verharding ongewenst als dat leidt tot een toename van de kans op wateroverlast. Instrumenten en criteria om de toename van verharding te voorkomen worden verder verkend en uitgewerkt. Dit geldt ook voor de mogelijkheden tot het voorkomen van wateroverlast door toename van verharding binnen de bestaande gebruiksfuncties. Voor het hele gebied geldt de beleidsregel 'dempen is graven'.

Sinds 1988 heeft het binnen de gemeente diverse keren zeer intensief geregend, met ernstige wateroverlast tot gevolg. Om dergelijke overlast in de toekomst te voorkomen, heeft het Hoogheemraadschap van Delfland diverse ABC-Polderstudies uitgevoerd en is een uitgebreid programma opgesteld voor het uitvoeren van maatregelen. Er zijn reeds diverse van deze maatregelen doorgevoerd maar ondanks deze maatregelen worden de plangebieden van dit bestemmingsplan nog steeds aangemerkt als urgent.

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de eerder genoemde bergingsnorm 325 m³/ha van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze bergingsnorm is echter toegespitst op nieuwbouwplannen en is derhalve niet letterlijk één op één over te nemen in conserverende bestemmingsplannen. Het doorvoeren van een dergelijke bergingsnorm betekent een planologische beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Een dergelijke beperking brengt financiële consequenties met zich mee in de vorm van planschade waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komt. Voor grootschalige projecten waarbij bestemmingswijzigingen doorgevoerd moeten worden, zijn in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Eén van de criteria van deze wijzigingsbevoegdheden is dat de bestemmingswijziging moet voldoen aan de waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.3.3 *Waterkwaliteit en ecologie*

Midden-Delfland is een groen gebied met grote landschappelijke en recreatieve waarden. De huidige waterkwaliteit met de daaraan verbonden flora en fauna dragen hier in belangrijke mate aan bij. De waterkwaliteit voldoet echter niet aan de wettelijk geldende normen. De belangrijkste chemische probleemstoffen zijn stikstof, fosfaat en zware metalen. Stikstof en fosfaat veroorzaken een hoge voedselrijkdom waardoor lokaal overmatige (blauw) algengroei en dikke kroosdekken kunnen ontstaan. Van zware metalen overschrijden vooral nikkel, koper en zink de wettelijke norm.

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, heeft de gemeente Midden-Delfland besloten het volgende maatregelen pakket door te voeren:

- aanleggen en beheren van natuurvriendelijke oevers;
- uitvoeren ecologisch beheer en onderhoud van watergangen;
- een functiewijziging van watergangen doorvoeren van een aanvoerende en/of afvoerende functie naar een ecologische functie indien noodzakelijk;
- pilot mestvrije zones;
- pilot efficiënte mestgift
- vismigratie verbeteren;
- visbeheer.

Een goede chemische waterkwaliteit gaat over het terugdringen van de verontreinigde stoffen. Voor het glastuinbouwgebied zijn als aanvullende maatregel landelijke emissienormen vastgesteld. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit wordt gestreefd naar het voorkomen van afvalwaterlozingen naar het oppervlaktewater en het voorkomen van het gebruik van uitlogende- of bitumineuze materialen. In het kader van de herstructurering van het glastuinbouwgebied zullen hiertoe zoveel mogelijk kansen worden benut.

3.3.4 *Onderhoud en bagger*

Het beheer en onderhoud van de bestaande situatie is vastgelegd in de Delflandse keur. Het onderhoud van hoofdwatgangen is in handen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het onderhoud van de overige watgangen is in handen van de gemeente Midden-Delfland. Bijzonder onderhoud, door bagger, gebeurt onder verantwoordelijkheid van Delfland en particuliere eigenaren. Al het onderhoud gebeurt onder toezicht en eindverantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Wanneer de richtlijnen voor onderhoud en bagger niet of moeilijk realiseerbaar zijn, treedt de initiatiefnemer in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Langs primaire watgangen dient op diverse locaties een onderhoudsstrook van 4 meter breed te worden vrijgesteld van bebouwing.

3.3.5 *Afvalwater en riolering*

Het glastuinbouw- en buitengebied van de gemeente Midden-Delfland is op verschillende manieren aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel: door middel van drukriolering, vacuümriolering, vrij vervalriolering en CAD systeem. Om de ongezuiverde afvalwaterlozingen te saneren wordt in de komende jaren het gehele buitengebied voorzien van riolering. Een belangrijk speerpunt hierin is de sanering afvalwaterlozingen door het aanleggen van IBA's en drukriolering.

In het kader van de herstructurering zijn o.a. van belang het afkoppelen en vasthouden van hemelwater en het voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater. Ook het aanleggen van verharding in waterdoorlatende vorm, het zoveel mogelijk (her)gebruiken van hemelwater en het realiseren van voldoende gietwaterbassin-capaciteit bij glastuinbouwbedrijven zijn belangrijke aandachtspunten.

3.4 **Bedrijven en Milieuzonering**

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

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

functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Er zijn standaard richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied. Momenteel bevindt het plangebied zich in een 'gemengd gebied'. De kans dat de plandelen, behorende tot dit bestemmingsplan, in de nabije toekomst worden omgevormd tot 'rustige woonwijken' is zeer gering. Derhalve wordt dit begrip niet nader toegelicht.

"Gemengd gebied"

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

	Afstand tot Gemengd gebied
Milieucategorie 1	0 meter
Milieucategorie 2	10 meter
Milieucategorie 3.1	30 meter
Milieucategorie 3.2	50 meter

Tabel 2 - richtafstanden tot een gemengd gebied

3.4.1 Glastuinbouwbedrijven

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

Ten opzichte van "gemengd gebied";

Als afstandsmaat tussen een enkele woning en de bestemmingsgrens "Glastuinbouw" wordt 12,5 meter aangehouden. Deze afstandsmaat is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw, waarin een maat van 10 meter is genoemd. In verband met de mogelijkheid om bij een woning 2,5 meter vergunningsvrij aan te bouwen is de totale aan te houden afstand 12,5 meter. Met deze afstandsmaat is een goede ruimtelijke- en milieu hygiënische inpassing gewaarborgd. Verschillende ontheffingsmogelijkheden van deze afstandsmaat zijn opgenomen om bijvoorbeeld de herbouw van een woning niet onmogelijk te maken en om te voorkomen dat bij herbouw van de glasopstanden het glastuinbouwbedrijf de glaslijn een fors aantal meters terug moet waardoor er sprake is van een aanzienlijk verlies aan teeltareaal.

Warmtekrachtkoppeling ten opzichte van woning van derden;

Voor de opwekking van warmte en elektriciteit bij een glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van een warmtekrachtkoppeling (WKK) in combinatie van warmteopslagtanks. Voor een WKK geldt een bijzondere afstand ten opzichte van omliggende woningen van derden. Een generator voor warmtekrachtkoppeling mag niet meer transformatievermogen hebben dan 10 MVA. Binnen een zone van 65 meter vanuit de warmtekrachtkoppeling is het, vanwege geluidshinder, niet toegestaan om nieuwe milieugevoelige objecten te realiseren. Een ontheffingsmogelijkheid van deze afstandsmaat wordt opgenomen voor een afstand van minimaal 30 meter.

Bij glastuinbouwbedrijven bevinden zich voor de opslag van water grote watersilo's. In het verleden is het regelmatig voorgekomen dat deze silo's uit elkaar klappen met als gevolg dat

dit ernstige schade kan veroorzaken in de directe omgeving. Voor nieuw te realiseren watersilo's of woningen bij watersilo's moet, om schade te voorkomen, een afstand van 15 meter tussen een woning van derden en een watersilo worden aangehouden.

Binnen het plangebied komen enkel glastuinbouwbedrijven voor welke vallen onder categorie 2. Bedrijven met categorie 3.1, 3.2 of meer, komen hierin niet voor.

3.5 Luchtkwaliteit

3.5.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

Toetsing luchtkwaliteitseisen

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het opstellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of;
- binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekende maten (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt.

Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in een dergelijke onderzoeks-zone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

3.5.2 *Verkenkend onderzoek*

Het bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie waarin geen nieuwe projecten aanwezig zijn waarvoor luchtkwaliteit onderzoek noodzakelijk is. Tevens zijn binnen de 300 meter contour van de rijksweg geen gevoelige bestemmingen als scholen gelegen. Het bovenstaande beleid is dan ook niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.6 **Geluidskwaliteit**

3.6.1 *Wettelijk kader*

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

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

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

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de geluidscontouren voor rijkswegen zoals vastgesteld in artikel 74 van de Wet Geluidshinder. Hierin is opgenomen dat:

Een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- a. in stedelijk gebied:
 1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 3. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
 4. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 5. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

3.6.2 *Verkenkend onderzoek*

De Wet geluidhinder bepaalt dat indien op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is, de hoogst toelaatbare waarden voor de geluidsbelasting niet gelden voor de in het plan opgenomen bebouwing die op dat tijdstip al aanwezig is. Omdat dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op bestaande woningen, is geen akoestisch onderzoek of een procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarden vereist.

Langs de rijkswegen A20 en A4 zijn door Rijkswaterstaat geluidszoneringen vastgesteld voor het verkeerslawaaï. Deze bedragen een minimale afstand van 400 meter. Binnen deze zoneringen is het niet mogelijk om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren, mits er middels akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat dit door het nemen van maatregelen wel mogelijk is.

3.7 **Bodemkwaliteit**

3.7.1 *Wettelijk kader*

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

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is het gewenst dat een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, eveneens een zogenaamde bodemparagraaf omvat. In dat onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan moet ingegaan worden op de door burgemeester en wethouders op grond van het Besluit bodembescherming vastgestelde bodemfunctieklassenkaarten van het gemeentelijk grondgebied. Het is verder wenselijk dat wordt ingegaan op de huidige bodemkwaliteit, vooral of die kwaliteit voldoet aan de (nieuwe) bestemming op die gronden.

3.7.2 Bodemparagraaf

De gemeente Midden-Delfland voert beleid volgens het landelijke (generieke) kader. De belangrijkste reden hiervoor is dat de gemeente vooral bestaat uit schone gebieden, met veel landbouw en/of natuurfuncties. Aan de hand van het generieke kader blijven deze gebieden schoon doordat het 'stand-still' beginsel centraal staat. Ook past dit in de Citta-slow gedachte dat schone gebieden schoon moeten blijven.

Zoals te zien is op bijgevoegde uitsneden van de bodemfunctiekaart in Figuur 7, bestaat het plangebied vooral uit grond met de functieklassen 'wonen en landbouw/natuur'.



Figuur 7 - uitsneden bodemfunctiekaart

Volgens het 'stand-still' principe mag binnen deze klassen alleen grond worden toegepast die tenminste voldoet aan de kwaliteitsnorm van die klasse. Een overzicht hiervan is weergegeven in Tabel 3.

Functieklasse	Kwaliteitsklasse	Eisen aan toe te passen grond/bagger
Landbouw/natuur	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Landbouw/natuur	Wonen	Achtergrondwaarden
Landbouw/natuur	Industrie	Achtergrondwaarden
Wonen	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Wonen	Wonen	Wonen
Wonen	Industrie	Wonen
Industrie	Achtergrondwaarden	Achtergrondwaarden
Industrie	Wonen	Wonen
Industrie	Industrie	Industrie

Tabel 3 - overzicht kwaliteitsnorm

Als bijvoorbeeld de werkelijke kwaliteit van de bodem ‘achtergrondwaarde’ is, maar een functieklasser wonen kent, dan mag er alleen grond met de kwaliteit ‘achtergrondwaarde’ (schone grond) worden toegepast, ondanks de bestemming op de bodemfunctiekaart. Het generieke kader kent dus een dubbele toetsing: aan kwaliteitsklassen en aan functieklassen. Op deze manier wordt voldaan aan het stand-still principe (kwaliteitsklasse) én aan het langzaam schoner worden van de bodem (functieklasser). Een klasse industrie kan wel klasse wonen ontvangen, waardoor het gebied dus langzaam schoner kan worden.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Wettelijk kader

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

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gestelde regeling en aan de in 2010 geactualiseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004) van belang.

Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (ISO)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.8.2 Verkennend onderzoek

Binnen het plangebied is een aantal locaties, dan wel aspecten aanwezig waarbij veiligheidscriteria gelden voor het plaatselijk risico, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich:

- risicovolle locaties;
- route gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

De voornoemde objecten hebben een veiligheidszone waarbinnen het niet is toegestaan om nieuwe kwetsbare objecten te realiseren, mits wordt aangetoond dat deze voldoen aan de normen van het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR).

Objecten die in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden aangeduid als beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn:

- verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- woningen met een grotere dichtheid dan twee woningen per hectare;
- kantoorgebouwen;
- hotels en restaurants;
- winkels;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeerterreinen;
- gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals scholen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- bedrijfsgebouwen.

Risicovolle locaties

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan bevindt zich één risicovolle locatie, namelijk de NAM locatie zoals is weergegeven in Figuur 12. Een deel van de risicocontouren van deze inrichting bevindt zich binnen het plangebied. Binnen deze contouren is het niet toegestaan om nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten te realiseren mits daarvoor een verantwoording van het groepsrisico is beschreven.

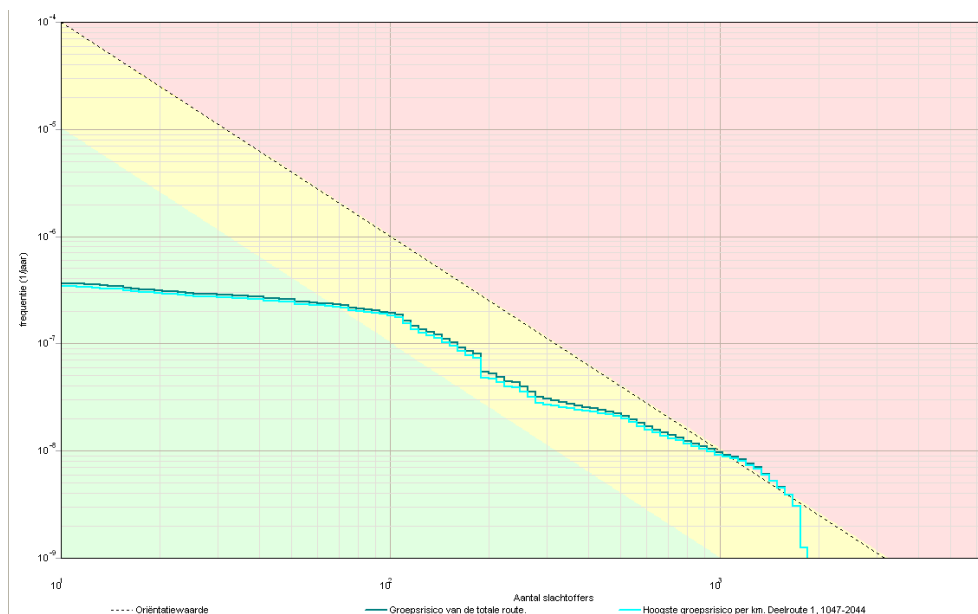
Route gevaarlijke stoffen

De volgende wegen zijn in de omgeving van het plangebied aangewezen als routen gevaarlijke stoffen:

- A4;
- A20;
- N211;
- N222.

A4 Woudse Polder

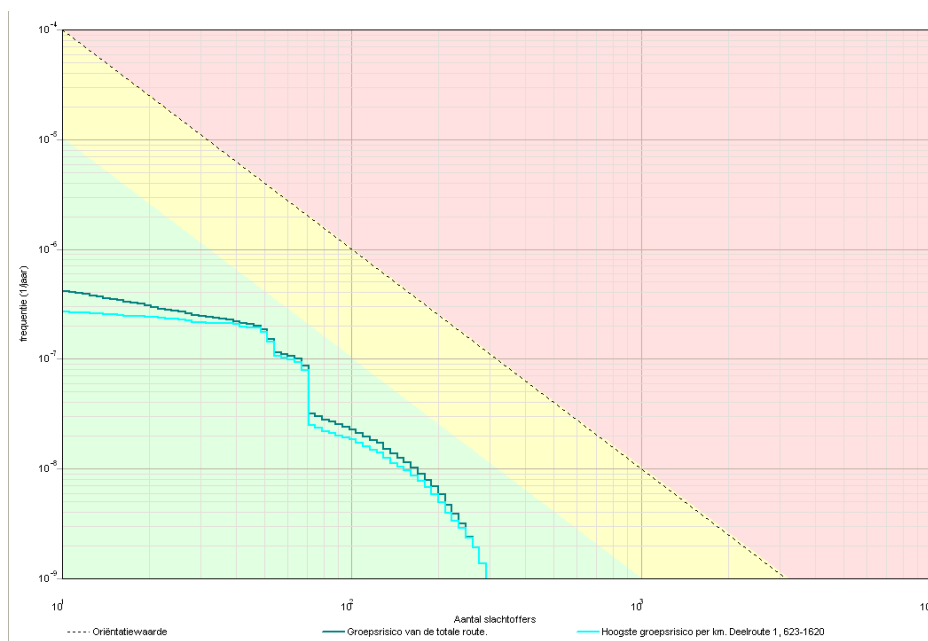
In bijlage 5 van de Circulaire RnVGS is voor de wegvakken Z9 en Z10 in de 3e kolom een Veiligheidszone (maximale PR 10^{-6} contour) een afstand van 0 m vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen vanaf 0 m van het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De veiligheidszone is gelegen binnen de bestemming verkeer en overlapt niet met bestemmingen waar kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 8 - groepsrisico A4.

A20 Oude Campspolder

In bijlage 5 van de Circulaire RnVGS is voor de wegvakken Z122 en Z48 in de 3e kolom Veiligheidszone een afstand van 0 m vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen vanaf 0 m van het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De veiligheidszone is gelegen binnen de bestemming verkeer en overlapt niet met bestemmingen waar kwetsbare objecten zijn toegestaan. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 9 - groepsrisico A20.

N211

De Wippolderlaan (N211) ligt op een afstand van tenminste 230 meter van het deelplangebied Veenakkerweg/Lotsweg. Het deelplangebied zal weinig tot geen invloed hebben op het groepsrisico afkomstig van de route gevaarlijke stoffen.

N222

De veilingroute ligt op een afstand van 275 meter afstand van het deelplangebied Veenakkerweg/Lotsweg. Een zeer klein gedeelte van het plan gebied ligt in de invloedssfeer van de route gevaarlijke stoffen, het gedeelte dat in de invloedssfeer ligt betreft glasopstanden met een lage personendichtheid.

Het groepsrisico van de Veilingroute is niet bepaald omdat:

1. het deelplangebied aan de rand van het invloedsgedebied van de route gevaarlijke stoffen ligt;
2. het geringe gedeelte (25 meter) dat in de invloedssfeer ligt van de route gevaarlijke stoffen betreft glasopstanden, waarin per definitie een lage personendichtheid is te verwachten;
3. het bestemmingsplan een conserverende werking heeft en er dus geen toename van het groepsrisico is te verwachten na vaststelling van het bestemmingsplan;
4. gelet op de omgevingsfactoren een hoge personendichtheid langs de Veilingroute niet verwacht wordt.
5. op grond van de vuistregels van Hart niet verwacht wordt dat de Veilingroute de oriëntatiewaarde of de 10% van de oriëntatiewaarde overstijgt aangezien er minder grote personendichtheid aanwezig is, minder vervoersbewegingen met GF3 plaatsvinden dan op de Wippolderlaan.

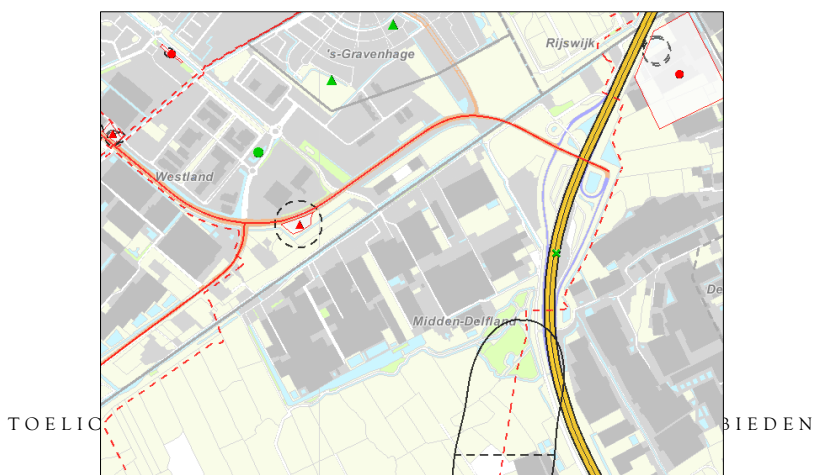
Buisleidingen

Binnen het plangebied bevindt zich één hoofdaardgastransportleiding. Deze leiding bevindt zich in het plangebied 'de Oude Campspolder' en is aangeduid op de planverbeelding met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Beide leidingen hebben een veiligheidszone van 5 meter aan weerszijde van de buisleiding. Binnen deze zone gelden afwijkende regels ten opzichte van de onderliggende enkelbestemming.

Op alle overige gronden gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan, bevinden zich geen leidingen. Wel liggen diverse soorten leidingen in de nabije omgeving van de plangebieden. De daarbij horende veiligheidszone bevindt zich op diverse punten binnen de plangrenzen. Het gaat om de volgende gronden:

- de noordelijke begrenzing van 'de Oude Campspolder' (leidingen A-617-KR-036, 037 en 038);
- de oostelijke begrenzing van 'de Woudseweg' (leiding A-517-05-KR-001).

Deze leidingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland zoals weergegeven figuren Figuur 11, Figuur 10 en Figuur 12.



Figuur 11 - uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland



Figuur 12 - uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland: NAM locatie en buisleidingen

Binnen de zonering langs de gasleidingen mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, mits deze voldoen aan de normen van het groepsrisico (GR) en plaatsgebonden risico (PR).

Op deze leidingen is met ingang van 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

CO2 leidingen

Binnen het plandeel 'de Oude Campspolder' bevindt zich één CO2 leiding. Deze ligt binnen de enkelbestemming 'Groen'. Bij de verdere uitwerking van plannen dient rekening te worden gehouden met de grenswaarde $PR10^{-6}$ per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De $PR10^{-6}$ contour bedraagt 5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Deze contour is opgenomen als dubbelbestemming 'Leiding - CO2' in artikel 12 van de bestemmingsregels en is tevens voorzien van een bijhorende arcering op de planverbeelding.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn diverse risico volle factoren aanwezig die betrekking invloed hebben op zowel de verantwoording van het groepsrisico, als het persoonsgebonden risico. Concreet gaat het om vier route gevaarlijke stoffen, één hogedrukaardgastransportleiding en één CO2 transportleiding. Verder bevinden zich in de nabije omgeving diverse leidingen waarvan de bijhorende veiligheidszone zich binnen het plangebied bevindt.

HOOFDSTUK IV

Plansystematiek

4.1 Standaardvorm en standaardregels

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2008

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2008.

4.2 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

4.2.1 Inleidende regels

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen.

4.2.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.2.3 Bestemmingsregels

Het nieuwe beleid voor de glastuinbouwgebieden en de toekomstige ontwikkeling daarvan, zoals opgenomen in 2.8 van deze toelichting past niet binnen de huidige regelgeving zoals deze in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen. De regels van de bestemmingen Agrarisch-Glastuinbouw en Wonen zijn op basis van de voorschriften zoals deze in de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen, hierop aangepast. Daarnaast is om toekomstige herstructurering te vereenvoudigen, flexibiliteit ingepast in de vorm van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden voor onder andere het uitplaatsen van woningen en verplaatsen van wegen en watergangen.

Voor de overige bestemmingen zijn de regels vanuit de geldende bestemmingsplannen overgenomen.

Agrarisch – Glastuinbouw

De bestaande glastuinbouwbedrijven zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Agrarisch- Glastuinbouw (A-GT). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplanbepalingen zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- de maximale bouwhoogte voor kassen is vergroot naar 10 meter en de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is vergroot naar 10 meter;
- de mogelijkheid voor de bouw van WKK's is ingepast;
- de bouwhoogte van watertanks is vergroot;
- de begripsdefinitie voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf is verruimd;
- er is een wijzigingsbevoegdheid ingevoegd voor het uitplaatsen van woningen;
- er is een wijzigingsbevoegdheid ingevoegd voor het verplaatsen van wegen en watergangen;
- er is een saldo 0 beleid voor bedrijfswoningen ingepast.

Daarnaast zijn diverse functieaanduidingen opgenomen die een specifiek gebruik mogelijk maken, zoals:

- (hv) hovenier;
- (gm) gemaal;
- (sagt-dc) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – distributiecentrum;
- (sagt-po1) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1;
- (sagt-po2) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2;
- (sm-zk) specifieke vorm van maatschappelijk – zorgkas.

Bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning staan drie begrippen centraal, namelijk glastuinbouw bedrijvigheid, volwaardigheid en doelmatigheid.

Glastuinbouwbedrijvigheid:

Onder glastuinbouw bedrijvigheid wordt verstaan het op bedrijfsmatige wijze telen en verzorgen van gewassen in kassen. Deze producten mogen in de bedrijfsruimte/de verwerkingsruimte bij het glastuinbouwbedrijf ook worden verwerkt en verpakt. Producten die geteeld zijn in andere kassen, kunnen met ontheffing centraal worden verwerkt en verpakt. Van belang is dat altijd de teelfunctie 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 middels een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bestemmingsplan om visteelt, indien het ondergeschikt blijft aan het telen van gewassen, mogelijk te maken. Er moet aantoonbaar sprake zijn van een gesloten systeem (waarbij de vissen de gewassen bemesten), van dubbel ruimtegebruik en van een milieu neutrale viskweek.

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 heeft en hier het hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan in vindt;
2. duurzaamheid: hiermee wordt bedoeld de continuïteit van het bedrijf en de binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf. Continuïteit betekent dat het bedrijf toekomstmogelijkheden moet hebben om langere tijd te kunnen blijven bestaan. Hierbij is de bedrijfstechnische opzet (omvang, aard) van belang, maar ook de aanwezigheid van ruimtelijke claims (waaronder begrepen de waterhuishoudkundige situatie), alsmede milieu hygiënische gevolgen worden bij de beoordeling betrokken. Met de binding met het bedrijf wordt bedoeld dat er sprake moet zijn van een juridische en emotionele binding met het bedrijf;
3. bedrijfs grootte: hiermee wordt bedoeld dat een glastuinbouwbedrijf tenminste over 5.000 m² aan glasopstanden beschikt.

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 het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning wordt bij voorkeur al de gehele inrichting getoetst. Het opknippen van bouwaanvragen moet worden voorkomen en kan wegens onvolledigheid leiden tot niet in behandeling nemen.

Bedrijfsruimten, zoals verwerkingsruimten bij glasopstanden (teeltruimtes) mogen geen groter bruto vloeroppervlak hebben dan 12,5% van de aanwezige glasopstanden bij het bedrijf.

Bedrijf

De bestaande bedrijven zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Bedrijf (B). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is aangesloten op de vigerende bestemmingsbepalingen. Bedrijven anders dan agrarisch glastuinbouw zijn in beginsel niet gewenst in de glastuinbouwgebieden en worden derhalve niet bestemd als Bedrijf (B). Binnen de bestemming Bedrijf (B) is één functieaanduiding opgenomen, namelijk:

- (hv) hovenier.

Bedrijf – agrarisch aanverwant bedrijf (B-AAB)

Het bestaande (legale) agrarisch hulp-, loon-, neven- en toeleveringsbedrijf aan de Burgerweg is bestemd als Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf (B-AAB). Voorheen was dit bedrijf specifiek bestemd. Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de planregels van de voorheen geldende bestemmingsplannen is een bebouwingspercentage en een goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Daarnaast is een functieaanduiding opgenomen voor het mogelijk maken van opslag, namelijk:

- (op) opslag.

Binnen deze bestemming geldt eveneens dat alleen herbouw van de bedrijfswoning onder voorwaarden mogelijk is. Nieuwe bedrijfswoningen mogen niet worden opgericht.

Groen

De bestaande groenvoorzieningen zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Groen (G). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen.

Groen – Landschappelijke Overgangszone

De bestaande groenvoorzieningen – landschappelijke overgangszone zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Groen – Landschappelijke Overgangszone (G-LO). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen. Uitgangspunt is het behoud van de bijzondere landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarde van de Westgaag. Tevens dient de landschappelijke overgangszone een functie te vervullen voor extensieve recreatie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de bebouwing in de overgangszone gesaneerd. Het is dan ook niet wenselijk om enige vorm van bebouwing mogelijk te maken in de overgangszone. De bebouwingsbepalingen voor gebouwen zijn derhalve uit de bestemmingsregels verwijderd.

Verkeer

De bestaande verkeersvoorzieningen zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Verkeer (V). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen.

Water

De bestaande watervoorzieningen zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Water (WA). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen.

Wonen

De bestaande woningen zoals deze bij de inventarisatie staan beschreven, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Woningen (W). Voor de bestemmingsregeling van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten op de geldende bestemmingsbepalingen. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplanbepaling, is de volgende aanpassing ingebracht:

- de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is vergroot.

Alle woningen in het plangebied, met uitzondering van de woningen zoals bedoeld onder 3.1.2 en tevens zichtbaar op de bijhorende planverbeeldingen, zijn bestemd als bedrijfswoningen. Deze woningen dienen toe te behoren aan een achterliggend agrarisch bedrijf. Indien het bijhorende bedrijf niet meer bestaat, is omzetting van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw (artikel 3 van de bestemmingsplanregels)' naar de bestemming 'Wonen (artikel 9 van de bestemmingsregels)' mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld onder artikel 9 van de bestemmingsregels en aan de wijzigingscriteria zoals opgenomen in artikel 3.5 van de bestemmingsregels. Alle bedrijfswoningen die niet als dusdanig gebruikt worden en tevens niet voldoen aan het bovenstaande, worden in een gedoogsituatie onder gebracht.

Waarde - Archeologie

Uit archeologisch onderzoek valt te concluderen dat er binnen de plangebieden sprake is van diverse archeologische verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn beschreven en geïllustreerd in 3.2.3. Naar aanleiding van archeologisch onderzoek zijn drie functieaanduidingen opgenomen die bescherming bieden aan eventuele archeologische vondsten in de bodem, namelijk:

- (swr-1) specifieke vorm van archeologie - 1;
- (swr-2) specifieke vorm van archeologie - 2.

4.2.4 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

De leidingen zoals weergegeven in 3.8.2 zijn in dit bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming Leiding-Gas.

Leiding - CO2

De leiding zoals bedoeld in 3.8.2 is in dit bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming Leiding-Gas.

Waarde - Archeologie

Omdat in delen van het plangebied een redelijke tot grote kans aanwezig is van archeologische sporen in de grond heeft het plangebied deels de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verbonden.

Binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie zijn twee specifieke vormen van waarde aanwezig in de vorm van de functieaanduidingen swr-1 en swr-2. Voor swr-1 geldt een vergunningsvrije bouwzone voor een bouwwerk kleiner dan 100 m². Voor swr-2 geldt een vergunningsvrije bouwzone voor een bouwwerk kleiner dan 50 m². Voor beide functieaanduidingen geldt een vergunningsvrije zone tot een maximale diepte van 40 cm.

Voor alle overige gebieden gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie geldt geen vergunningsvrije bouwzone.

Waterstaat - Waterkering

Alle waterkeringen in het plangebied, zoals verwoord in 3.3.1 van deze toelichting, zijn in het bestemmingsplan bestemd als dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.

4.2.5 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor afstanden tot aan de weg en water, voor ondergronds bouwen, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In het artikel Algemene gebruiksregels zijn naast een verwijzing naar het algemene gebruiksverbod van artikel 7.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1. lid 1. onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, specifieke gebruiksverboden ter invulling van het algemene gebruiksverbod opgenomen. Daarin is onderscheid gemaakt tussen het verbod op het gebruik van gronden en het verbod op het gebruik van bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de volgende gebiedsaanduiding opgenomen;

- Geluidszone – Weg: de geluidszonering rondom stroomwegen zoals opgenomen op de planverbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" vallen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen en wordt tevens beschreven in welke gevallen bestemmingen kunnen wijzigen naar agrarisch glastuinbouw, groen of natuur, verkeer en water.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels voor de verschillende wijzigingsbevoegdheden en voor toepassing van de nadere eisen regeling.

4.2.6 Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat alle bestemmingsplannen welke geheel of gedeeltelijk worden vervangen met dit bestemmingsplan en de titel van het plan.

4.3 Systematiek van de planverbeelding

De planverbeelding is digitaal vorm gegeven overeenkomstig met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De digitale planverbeelding en de andere onderdelen van de dataset hebben het volgende planidentificatie-nummer gekregen:

- NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01

De dataset bestaat uit:

- het GML-bestand van de planverbeelding;
- het XML-geleideformulier;
- de onderliggende bestanden zoals ondergrond en overige topografische informatie;

De PDF- en Html-bestanden voor respectievelijk de verbeelding van plantoelichting en planregels.

HOOFDSTUK V

Bestuurlijk overleg en draagvlak

5.1 Bestuurlijk overleg

5.1.1 Procedure

Op 11 januari 2012 heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij hebben de volgende instanties gereageerd:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Stadsgewest Haaglanden;
- LTO Glaskracht;
- VWS Pipeline Control b.v.;
- TenneT Zuid-Holland;
- Gasunie.

5.1.2 Resultaat

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van eze toelichting.

5.2 Betrokkenheid burgers en organisaties

5.2.1 Eerdere betrokkenheid burgers en organisaties

Tijdens het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan, zijn diverse tuinders en LTO Glaskracht betrokken.

5.3 Inspraak

5.3.1 Procedure

Van 6 januari 2012 heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inspraak gelegen voor het indienen van inspraakreacties.

5.3.2 Resultaat

Voor de beantwoording en de resultaten uit de ingediende inspraak wordt verwezen naar de nota van beantwoording welke aan de besluitstukken van het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd.

5.4 Zienswijzen

5.4.1 Procedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 2 november 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.4.2 Resultaat

De ontvangen zienswijzen hebben deels tot het aanpassen van het bestemmingsplan geleid. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen, de beantwoording daarvan en de daaruit voortvloeiende wijzigingen wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK VI

Uitvoerbaarheid

A. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vereist, omdat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is derhalve niet aan de orde.

6.1.2 Planschade

Omdat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan wordt vooralsnog geen planschade voorzien.

B. TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

6.2 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de milieuwetgeving of van milieukwaliteitsnormen. Voor het verkennende milieutechnische onderzoek met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar HOOFDSTUK III B van deze toelichting.

6.3 Milieueffectrapportage

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of een plan-MER doorlopen zou moeten worden. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen en er geen wijzigingen plaatsvinden wat betreft planologische mogelijkheden voor de glastuinbouw, is een plan-MER of strategische milieubeoordeling niet noodzakelijk (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, uitspraak 22 oktober 2003, nr. 200302123/1). De afstand tot het natura 2000-gebied is voldoende groot om niet een “passende beoordeling” als bedoeld in de Natuurbeschermingswet noodzakelijk te achten.

6.4 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid

6.4.1 Verkeersbesluiten

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden geen daarop geënte verkeersbesluiten ingevolge artikel 18 van de Wegenverkeerswet 1994 genomen.

6.5 Ecologische uitvoerbaarheid

6.5.1 Beschermde dier- en plantsoorten

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Flora- en faunawet.

C. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.6 Zakenrechtelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat niet hoeft te worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van eigendomsverwerving of van toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigeningswet.

6.7 Uitvoerbaarheid met oog op Wabo

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is dus uitvoerbaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bijlagen

(APART BOEKWERK)

Regels

INHOUD VAN DE REGELS

Regels	1
HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS	2
ARTIKEL 1 Begrippen	2
ARTIKEL 2 Wijze van meten	12
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS	13
ARTIKEL 3 Agrarisch - Glastuinbouw	13
3.1 Bestemmingsomschrijving	13
3.2 Bouwregels	14
3.3 Afwijken van de bouwregels	17
3.4 Specifieke gebruiksregels	21
3.5 Wijzigingsbevoegdheid	21
ARTIKEL 4 Bedrijf	25
4.1 Bestemmingsomschrijving	25
4.2 Bouwregels	25
4.3 Specifieke gebruiksregels	26
4.4 Nadere eisen	26
ARTIKEL 5 Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf	28
5.1 Bestemmingsomschrijving	28
5.2 Bouwregels	28
5.3 Specifieke gebruiksregels	30
5.4 Nadere eisen	31
ARTIKEL 6 Groen	32
6.1 Bestemmingsomschrijving	32
6.2 Bouwregels	32
6.3 Afwijken van de gebruiksregels	32
ARTIKEL 7 Groen – Landschappelijke overgangszone	33
7.1 Bestemmingsomschrijving	33
7.2 Bouwregels	33
ARTIKEL 8 Natuur	34
8.1 Bestemmingsomschrijving	34
8.2 Bouwregels	34
8.3 Specifieke gebruiksregels	35
8.4 Afwijken van de gebruiksregels	35
8.5 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	35
ARTIKEL 9 Verkeer	37
9.1 Bestemmingsomschrijving	37

9.2	Bouwregels	37
9.3	Afwijken van de bouwregels	37
ARTIKEL 10 Water		38
10.1	Bestemmingsomschrijving	38
10.2	Bouwregels	38
ARTIKEL 11 Wonen		39
11.1	Bestemmingsomschrijving	39
11.2	Bouwregels	39
11.3	Afwijking van de bouwregels	41
11.4	Specifieke gebruiksregels	41
ARTIKEL 12 Leiding - CO2		43
12.1	Bestemmingsomschrijving	43
12.2	Bouwregels	43
12.3	Afwijken van de bouwregels	43
12.4	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	44
ARTIKEL 13 Leiding - Gas		45
13.1	Bestemmingsomschrijving	45
13.2	Bouwregels	45
13.3	Afwijken van de bouwregels	45
13.4	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	46
ARTIKEL 14 Waarde - Archeologie		47
14.1	Bestemmingsomschrijving	47
14.2	Bouwregels	47
14.3	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden	48
ARTIKEL 15 Waterstaat - Waterkering		50
15.1	Bestemmingsomschrijving	50
15.2	Bouwregels	50
HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS		51
ARTIKEL 16 Anti-dubbeltelregel		51
ARTIKEL 17 Algemene gebruiksregels		52
17.1	Verbod op gebruik van gronden en gebouwen	52
ARTIKEL 18 Algemene aanduidingsregels		54
18.1	Gebiedsaanduiding "Geluidzone - weg"	54
18.2	Vrijwaringszone - glas	54
ARTIKEL 19 Algemene afwijkingsregels		55
19.1	Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten	55
19.2	Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken	55

ARTIKEL 20	Algemene wijzigingsregels	56
20.1	Algemene wijzigingsregels	56
20.2	Wijzigen naar 'Agrarisch – Glastuinbouw'	56
20.3	Wijzigen naar 'Verkeer'	57
20.4	Wijzigen naar 'Water'	57
ARTIKEL 21	Algemene procedureregels	58
21.1	Wijzigingsbevoegdheid	58
21.2	Nadere eisen	58
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
ARTIKEL 22	Overgangsrecht	59
22.1	Overgangsrecht bouwwerken	59
22.2	Overgangsrecht gebruik	59
22.3	Persoonlijk overgangsrecht	59
22.4	Hardheidsclausule	60
ARTIKEL 23	Slotregels	61
23.1	Vervangen bestemmingsplannen	61
23.2	Citeertitel	61
Bijlagen		62
Bijlage I.	Criteria volwaardig glastuinbouwbedrijf	64
Bijlage II.	Staat van bedrijfsactiviteiten	66
Bijlage III.	Staat van horeca activiteiten	68
Bijlage IV.	Woningen waarop artikel 11.2.1 sub n van toepassing is	70

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” van de gemeente Midden-Delfland waarvoor deze planregels en de daarbij behorende planverbeelding met legenda, het juridische normenkader vormen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

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

1.6 aan- of uitbouw

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

1.7 afwijkingsbevoegdheid

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 agrarisch aanverwant bedrijf

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bedrijfsgebouw

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

1.12 bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 bestaande bedrijfswoning

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bevoegdheid tot stellen van nadere eisen

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.18 bijgebouw

een gebouw dat - vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd - behoort bij een hoofdgebouw en dat in functioneel en bouwkundig opzicht is te onderscheiden van dat hoofdgebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 **bouwvlak**

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

1.25 **bouwwerk**

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

1.26 **boven insteek sloot**

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

1.27 **burgemeester en wethouders**

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Delfland;

1.28 **buitenbak**

buitenrijbanen ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.29 **cultuurhistorische waarde**

het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals onder meer tot uitdrukking komend in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de graften, de wallen en de beplanting en bebouwing, archeologische waarden zijn hierdoor mede begrepen;

1.30 **dagrecreatie**

het recreëren op een recreatieterrein al dan niet met behulp van kampeermiddelen, zonder dat overnachting in die kampeermiddelen of anderszins op het recreatieterrein is toegestaan;

1.31 **detailhandel**

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

1.32 dienstverlening

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

1.33 doelmatigheid van een glastuinbouwbedrijf

een glastuinbouwbedrijf waarvan de bebouwing passend of bedrijfseconomisch logisch is en afgestemd is op de aard en omvang van het bedrijf, zoals weergegeven in 0;

1.34 erfscheiding

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

1.35 gebouw

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

1.36 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.37 glastuinbouwbedrijf

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

1.38 glastuinbouwdeskundige

het adviserend overleg bestaande uit vertegenwoordigers van LTO-Glaskracht;

1.39 groenvoorzieningen

groenschermen van opgaande beplanting, bermbeplantingen en andere beplantingen voor openbaar of particulier gebruik welke beplanting in planologisch opzicht een ruimtelijk structurerend effect hebben;

1.40 hart van de weg

het midden van de rijbaan of bij gescheiden rijbanen: het midden van de middenberm;

1.41 hoofdgebouw

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

1.42 hoofdwatgang

primaire watgangen, zoals deze zijn opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.43 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.44 hoveniersbedrijf

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

1.45 kamerbewoning

het opsplitsen van een woning in meerdere zelfstandige wooneenheden welke worden verhuurt aan diverse huishoudens;

1.46 kampeerboerderij

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

1.47 kantoor

gebouw of een deel daarvan dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of andere daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval;

1.48 kassen

bouwwerken (nagenoeg) geheel van glas of ander licht doorlatend materiaal, met een bouwhoogte van 1,00 meter of meer ten behoeve de bedrijfsmatige verzorging of teelt van gewassen;

1.49 koeltoren

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

1.50 kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten

objecten in de zin van artikel 1, lid 1, onder a. en m., van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.51 laad- en losruimte

dat gedeelte van het bedrijf waar het laden en lossen van producten plaats vindt, bijvoorbeeld in de vorm van een dockshelter;

1.52 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door landschappelijke elementen;

1.53 milieudeskundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen milieudeskundige;

1.54 natuurlijke waarde

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

1.55 nutsvoorzieningen

voorzieningen, al dan niet als bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken, ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.56 oorspronkelijke achtergevel

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

1.57 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.58 paardenhouderij

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

1.59 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang of in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.60 plangebied

het grondgebied van de gemeente waarop het bestemmingsplan betrekking heeft;

1.61 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch glastuinbouwbedrijf, welke niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing artikel 1.1a lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch glastuinbouwbedrijf;

1.62 risicovolle inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.63 seksinrichting

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

1.64 SKIA-richtlijnen

richtlijnen aangaande de huisvesting van arbeidsmigranten zoals bekend gemaakt door de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling;

1.65 stedenbouwkundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen stedenbouwkundige;

1.66 tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair, bestratingsmateriaal, tuingrond en dergelijke;

1.67 verkeerskundige

de binnen de gemeente Midden-Delfland werkzame en/of aangewezen verkeerskundige;

1.68 volkstuin

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

1.69 volwaardig glastuinbouwbedrijf

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

1.70 voorgevel

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

1.71 voorgevelrooilijn

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

1.72 waterbassin

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

1.73 waterbeheerder

het Hoogheemraadschap van Delfland;

1.74 waterberging

een berging voor het bergen en opslaan van water;

1.75 watersilo

een (onoverdekt) bouwwerk voor de opvang en bewaring van water;

1.76 watertank

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

1.77 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

werk of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3, aanhef onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.78 wijzigingsbevoegdheid

de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het wijzigen van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder a., van de Wet ruimtelijke ordening;

1.79 windturbine

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

1.80 WKK-installatie

warmtekrachtkoppeling installatie bestaande uit een generator die het mogelijk maakt bij de opwekking van elektriciteit vrijgekomen warmte te benutten met een maximaal transformatorvermogen van 10 MVA;

1.81 woning

een complex van ruimten dat blijkens indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een gezinshuishouden;

1.82 woongebouw

een gebouw dat één of meer woningen bevat;

1.83 zorgkas

kassen, behorende tot agrarische bedrijven, waar mensen met een integratieproblematiek omwille van ziekte, handicap, problematische opvoedingssituatie, (licht) delinquent verleden en na professionele beoordeling daartoe in staat te zijn geacht zonder enig ernstig veiligheidsrisico voor derden, via aangepaste dagbesteding geholpen worden om zich voor zover mogelijk te (re-)integreren in de samenleving.

ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte

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

2.3 de inhoud

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

2.4 de bouwhoogte

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

2.5 de oppervlakte

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

2.6 de hoogte van een windturbine

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

2.7 afstand

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

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Agrarisch - Glastuinbouw

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
A-GT Agrarisch - Glastuinbouw	(gm) gemaal
	(sagt-po1) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1
	(sagt-po2) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2
	(sagt-pw) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning
	(sagt-kvg) specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – klein volwaardig glastuinbouwbedrijf
	(sm-zk) specifieke vorm van maatschappelijk – zorgkas
	(vk) viskwekerij
	(bw) bedrijfswoning

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het uitoefenen van volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- e. Aardwarmte energiebedrijven voor de levering van energie aan glastuinbouwbedrijven uit aardwarmte met de daarbij behorende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding ‘gemaal’ (gm), alsmede een gemaal;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding ‘viskwekerij’ (vk), alsmede een viskwekerij;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 1’ (sagt-po1), alsmede een hovenier;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonlijk overgangsrecht 2’ (sagt-po2), alsmede een caravanstalling;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorgkas’ (sm-zk), alsmede een zorgkas;

- k. ter plaatste van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw - voormalige bedrijfswoning' (sagt-pw); een plattelandswoning;
- l. ter plaatste van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw - klein volwaardig glastuinbouwbedrijf' (sagt-kvg); een volwaardig glastuinbouwbedrijf kleiner dan 5000 m²;
- m. ter plaatste van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw): een nieuwe bedrijfswoning.

3.2 Bouwregels

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

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, waaronder onder andere bedrijfshal, verwerkingshal, laboratoria, (niet zelfstandige) kantoren, presentatieruimte en onderzoeksruimte;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen watertanks, waterbassins, watersilo's en WKK-installaties, windturbines en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen;
- d. herbouw van bestaande bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken.

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

3.2.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte van kassen bedraagt 8,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van kassen bedraagt 10,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 12,00 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, behorende bij een gemaal, bedraagt 5 meter;
- e. ter hoogte van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw - distributiecentrum' (sagt-dc) geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen een maximum bebouwingspercentage van 70%;
- f. bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, mogen in oppervlakte maximaal 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen beslaan;
- g. de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, dient ondergeschikt te zijn aan de totale oppervlakte kassen;
- h. 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 vloeroppervlak van 1.000 m²;
- i. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren bedraagt 15,00 meter;
- j. de maximale bouwhoogte van een watersilo bedraagt 4,00 meter;
- k. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een woning moet ten minste 12,50 meter bedragen;
- l. de afstand van kassen, bouwwerken en bedrijfsgebouwen (waarin geluidsbronnen aanwezig zijn) tot aan de (oorspronkelijke) achtergevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk moet ten minste 30,00 meter bedragen;
- m. de afstand van een WKK-installatie en een (natte) koeltoren moet naar een woning tenminste 12,50 meter bedragen;
- n. WKK-installaties en CO²-tanks dienen achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gesitueerd te worden;

- o. de afstand van bedrijfsgebouwen, ten opzichte van de bedrijfswoning, bedraagt minimaal 5,00 meter;
- p. tussen een bedrijfswoning en niet bestemde bedrijfsgebouwen moeten de afstanden aan drie zijden van de woning ten minste 5 meter bedragen;
- q. de afstand van gebouwen tot de as van een weg, dient ten minste te bedragen:
 - langs de Woudseweg 50,00 meter;
 - langs de Gaagweg 20,00 meter;
 - langs de overige wegen 15,00 meter;

met dien verstande dat de afstand van kassen tot de as van overige wegen ten hoogste mag bedragen:

- ten minste 3,00 meter indien de weg smaller is dan 3,00 meter;
- ten minste 4,50 meter indien de weg breder is dan 3,00 meter.

3.2.2 Bedrijfswoningen en bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'(bw) is een nieuwe bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf toegestaan;
- b. bij een glastuinbouwbedrijf zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- c. een bestaande bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:
 - deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;
 - het bedrijf beschikt over ten minste 20.000 m² aan grond;
 - het bedrijf beschikt over ten minste 15.000 m² aan glasopstanden;
 - indien het bedrijf beschikt over minder dan 15.000 m² aan glasopstanden moet worden aangetoond dat de teelt van het glastuinbouwbedrijf zodanig gespecialiseerd is dat deze op beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is. Er geldt een minimale oppervlakte aan glasopstanden van 5.000 m²;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- d. een tweede bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:
 - deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;
 - het bedrijf beschikt over ten minste 40.000 m² aan grond;
 - het bedrijf beschikt over ten minste 30.000 m² aan glasopstanden;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als burgerwoning in het kader van een schaalvergroting, reconstructie of herstructurering;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;

- de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
- de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
- f. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 1,5 maal de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1000 m³, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;
- g. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
- h. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;
- i. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 meter;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5,00 meter;
- k. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd;
- l. de breedte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw;
- m. de diepte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter;
- n. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- o. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
- p. de minimale afstand tussen niet aaneengesloten bedrijfswoningen bedraagt 6,00 meter;
- q. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- r. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" ten minste 12,5 meter bedragen;
- s. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
- t. wanneer aan-, uit- en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

3.2.3 Plattelandswoningen

Voor het bouwen en herbouwen van plattelandswoningen op gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning' (sagt-pw) zijn de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met p, r en s overeenkomstig van toepassing.

3.2.4 Nieuwe bedrijfswoningen

Voor het bouwen een nieuwe bedrijfswoning op gronden met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw) gelden de volgende regels:

- a. Per functieaanduiding is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan;
- b. De regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met s, zijn overeenkomstig van toepassing.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 8,00 meter bedragen;
- b. de afstand van een windturbine tot een woning van een derde of een andere geluidsgevoelige bestemming van een derde moet ten minste 4 x de as-hoogte bedragen;
- c. de afstand van bouwwerken tot de erfscheiding moet ten minste bedragen;
 - van windturbines 0,5 x de as-hoogte;
 - van andere bouwwerken 3,00 meter.
- d. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 meter;
- f. overkappingen dienen ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. wanneer overkappingen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- h. vrijstaande overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfswoning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
- j. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
- k. het bouwen van buitenbakken ten aanzien van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor;

- a. het bouwen van een bedrijfsgebouw met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, mits:
 - tot aan het hart van wegen een afstand wordt aangehouden van tenminste 1,25 maal de bouwhoogte met een minimum afstand van 15,00 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.
- b. het bouwen van kassen dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van een woning, mits;
- een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
 - aan alle overige bouwregels is voldaan;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen.
- c. het herbouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken dichtbij de (oorspronkelijke) gevel van de bij die gebouwen behorende bedrijfswoning, mits:
- een efficiënte en logistiek verantwoorde bouw het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichtbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
 - aan alle overige bouwregels is voldaan;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen;
- d. 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 milieu hygiënische bezwaren leidt, dit ter beoordeling van de gemeentelijke milieudeskundige;
 - de WKK-installatie of (natte) koeltoren niet dichtbij wordt gebouwd dan 30,00 meter van de gevel van de woning;
- e. het bouwen van een watertank, WKK-installatie of CO²-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw/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 ten minste 25,00 meter breed is;
 - ten opzichte van een gecategoriseerde weg of hoofdwatgang ten minste 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;
- f. 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 1.500 m², mits;

- deze oppervlakte als zodanig ook aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - het bouwplan niet op natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en waterstaatkundige bezwaren stuit;
- g. het bouwen van een gezamenlijke WKK-installatie en warmwatertank en/of andere bedrijfsmatige bouwwerken voor energieproductie, met als doel energie te produceren voor meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
- dit als zodanig aantoonbaar noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de op te wekken stroom uitsluitend wordt gebruikt voor de levering van energie aan omliggende kassen;
 - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt tot de aangrenzende percelen;
- h. 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 perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - de bedrijfsruimte/verwerkingsruimte een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de infrastructuur waaraan het bedrijf is gelegen is toegerust op het verwerken van de voorziene hoeveelheid vervoerbewegingen, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige;
 - het bouwplan 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;
- i. het bouwen van een ondergrondse (giet)waterbassin, waterberging of kelder voor de berging van oppervlaktewater en/of hemelwater, mits:
- uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijzigingen van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
 - het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder;
- j. 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;
 - de kantoren onderdeel uitmaken van de bedrijfsruimte/het glastuinbouwbedrijf;
 - het bouwplan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundige;
 - de ontsluiting en het aantal parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit;
 - voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in dit artikel;

- k. het bouwen van hogere hekwerken dan 1,00 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;
- l. voor een bredere in/uitrit dan 10,00 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.

3.3.2 *Afwijken voor bedrijfswoningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor;

- a. het herbouwen van een bedrijfswoning dichterbij de overige bedrijfsbebouwing dan in 3.2.2 is toegestaan, mits:
 - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
 - aan alle overige bouwregels wordt voldaan;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
- b. het herbouwen van een bedrijfswoning in de erfgrens mits:
 - op aangrenzende gronden eveneens een woning in de erfgrens is of wordt gebouwd;
- c. het herbouwen van een hoofdgebouw op een kortere onderlinge afstand dan 6,00 meter, mits aaneen gebouwd.

3.3.3 *Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bouwen van een buitenbak ten behoeve van paardrijactiviteiten, mits wordt voldaan aan het paardenbakkenbeleid van de gemeente Midden-Delfland:

- a. per (vrijkomende) agrarische bedrijfswoning of bouwstede, is een buitenbak toegestaan met een maximale omvang van 400 m²;
- b. de buitenbak dient bij voorkeur binnen de (voormalige) agrarische bouwstede gelegen te zijn of indien niet mogelijk, direct aansluitend;
- c. de hoogte van de buitenbak en de afscheiding mag niet hoger zijn dan 1,5 meter gemeten vanaf het maaiveld;

- d. een eventuele afscheiding moet, wat betreft kleur en materiaalgebruik, in overeenstemming zijn met de Algemene Welstandscriteria van de Welstandsnota van de gemeente Midden-Delfland;
- e. verlichting is niet toegestaan;
- f. de buitenbak mag de kwaliteit van het omringende natuurlijke milieu of het landschap niet evenredig aantasten;
- g. buitenbakken mogen de ontwikkeling van het glastuinbouwcluster niet verhinderen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. privé gebruik van gronden met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bouwwerken;
- b. de oppervlakte van de viskwekerij ter plaatse van de functieaanduiding (vk) bedraagt maximaal 7000 m²;
- c. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. detailhandel, indien deze niet ondergeschikt is aan de agrarische glastuinbouw functie;
- f. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- g. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- h. de verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven.

3.4.1 *Afwijken voor het leveren van meer energie aan energieleveranciers*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid, h voor;

- a. De verkoop van meer dan 30% van de totale energetische waarde van de jaarlijkse winning aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven mits:
- Het overschot aan aardwarmte op geen enkele wijze meer aangeboden kan worden ten behoeve van de glastuinbouw.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.5.1 *Agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning*

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

- a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- b. de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;

- c. de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- d. de afstand van de woning tot de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw minimaal 12,5 meter bedraagt;
- e. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- f. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;
- g. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.
- h. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

3.5.2 Agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Binnen de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – plattelandswoning’ (sagt-pw) aan te brengen met als doel een bedrijfswoning te laten bewonen door derden op een kortere afstand dan 12,5 meter van het achterliggende glastuinbouwbedrijf en/of de woning niet gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen vanwege milieu hygiënische bezwaren, waarbij vast dient te staan dat:

- a. de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle glasopstanden en bijbehorende gronden zijn verkocht ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- b. de woning niet langer noodzakelijk is als bedrijfswoning, waarbij geldt dat per (te reconstrueren) bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- c. de woning zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de woning op zich, danwel situering van de bijbehorende gronden de glastuinbouwverkaveling in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- d. na het aanbrengen van de functieaanduiding geen grotere kavel bij de perceel eigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- e. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met p, r en s van dit plan;
- f. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.
- g. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en waterstaatkundige bezwaren stuit.

3.5.3 Agrarisch naar bedrijfswoning

Binnen de gebiedsaanduiding Wro-zone – wijzigingsgebied de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ (bw) aan te brengen, waarbij vast dient te staan dat:

- a. Het bouwen van de nieuwe bedrijfswoning onderdeel is van de bouw van een nieuw glastuinbouwbedrijf;
- b. voldaan wordt aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.2.2, lid d tot en met s van dit plan;
- c. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige en milieu hygiënische bezwaren stuit.

3.5.4 Vergroten woonvlak

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

- a. de uitbreiding zodanig gelegen is dat door de aanwezigheid van de uitbreiding op zich, danwel situering door de bijbehorende gronden de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- b. na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceeleigenaar in eigendom zal zijn dan maximaal 1.000 m², waarbij leidend is een logische en efficiënte verkaveling van het glasareaal, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- c. dat de om te zetten kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- d. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden, waarbij de inhoudsmaat respectievelijk oppervlaktemaat van alle bestaande bijgebouwen ten minste is teruggebracht tot 300 m³ of 100 m²;
- e. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- f. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.

3.5.5 Uitplaatsen/verplaatsen (bedrijfs)woning

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

- a. de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning noodzakelijk is vanwege de schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- b. de woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw in de (verdere) toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- c. de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereed melding van de nieuwe woning;
- d. alle op de te saneren kavel bestaande opstallen zijn gesloopt;
- e. voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming woondoeleinden;
- f. de herstructurering of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- g. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- h. voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming “Wonen” gelijktijdig wordt gewijzigd naar “Agrarisch - Glastuinbouw”, middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in 20.2 van dit plan.

3.5.6 Water

Van de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” in de bestemming “Water” met als doel een waterloop en/of berging aan te leggen en/of te vergroten, mits: de locatie en inrichting van de waterloop en/of waterberging de instemming hebben van de stedenbouwkundige, de glastuinbouwdeskundige, waterbeheerder en de groendeskundige.

3.5.7 Verkeer

Van de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” in de bestemming “Verkeer” met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:

- a. de weg deel zal uitmaken van de permanente infrastructuur;
- b. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. de inpassing en uitvoering van de weg en het wegprofiel de instemming hebben van de verkeerskundige en de glastuinbouwdeskundige.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 4

Bedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
B Bedrijf	(hv) hovenier

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. één bedrijf;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeer-, laad- en losvoorzieningen;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- f. een bestaande bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'hovenier' (hv), alsmede een hoveniersbedrijf.

4.2 Bouwregels

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken.

en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfsgebouw		
(niet-zelfstandige) kantoorruimte	5 m	8 m
overige bedrijfsbouwwerken		
erfscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m
erfscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m
een (vlaggen-) mast		8 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		5 m

- b. bedrijfsgebouwen dienen enkel gebouwd te worden binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- e. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder b., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
- f. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- g. voor een bedrijf geldt een parkeernorm van 2,8 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de afstand van bouwwerken tot de erfscheiding moet ten minste 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 meter;
- d. overkappingen dienen ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. wanneer overkappingen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- f. vrijstaande overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfswoning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
- h. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
- i. het bouwen van buitenbakken ten aanzien van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bewoning van bouwwerken;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidzoneringplichtige bedrijven;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. showrooms;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. detailhandel, indien deze niet ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, met uitzondering bij de verkooppunten motorbrandstoffen;
- h. horeca.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en industriële buitenopstellingen indien zulks gewenst is ter voorkoming van een

zwaardere c.q. ter verbetering van de milieubelasting op de in directe nabijheid gelegen woningen.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 5

Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
B-AAB Bedrijf – Agrarisch Aanverwant Bedrijf	(op) opslag

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. één agrarisch aanverwant bedrijf;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, groen en laad- en losvoorzieningen;
- c. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van de agrarische sector uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- e. het wonen in een bij het agrarisch aanverwant bedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding ‘opslag’ (op), alsmede een opslagbedrijf uit maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in 0.

5.2 Bouwregels

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

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

En gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

5.2.1 *Bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken*

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfsgebouw		
<i>(niet-zelfstandige) kantoorruimte</i>	5 m	8 m
overige bedrijfsbouwwerken		
<i>erfscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>		1 m
<i>erfscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>		2 m
<i>een (vlaggen-) mast</i>		8 m
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>		5 m

- b. bedrijfsgebouwen dienen enkel gebouwd te worden binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak;
- c. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- e. indien de bestaande vergunde afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de bestemmingsgrens minder bedraagt dan de afstand als genoemd onder d., dan mag tot en met de bestaande afstand worden teruggebouwd, mits de goot- en bouwhoogte en oppervlakte aan deze zijde niet worden vergroot;
- f. de afstand van een bedrijfsgebouw tot aan de (oorspronkelijke) gevels van woningen die onderdeel uitmaken van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- g. voor een bedrijf geldt een parkeernorm van 2,8 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

5.2.2 Bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bij een bedrijf is geen nieuwe bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bestaande bedrijfswoning mag worden herbouwd mits:
 - deze zal gaan dienen voor de bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, gewenst is;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming wonen;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander bedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het bedrijf;
 - de woning wordt herbouwd op een zodanige plek dat hierdoor de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
- d. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 1,5 maal de oppervlakte van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1000 m³, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;
- e. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
- f. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;

- g. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 meter;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5,00 meter;
- i. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd;
- j. de breedte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw;
- k. de diepte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter;
- l. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- m. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
- n. de minimale afstand tussen niet aaneengesloten bedrijfswoningen bedraagt 6,00 meter;
- o. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- p. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de afstand van bouwwerken tot de erfscheiding moet ten minste 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 meter;
- d. overkappingen dienen ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. wanneer overkappingen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- f. vrijstaande overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfswoning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
- h. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
- i. het bouwen van buitenbakken ten aanzien van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken (inclusief de woning) met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan de woning;
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. showroom;
- f. detailhandel;
- g. horeca;
- h. geluidzoneringsplichtige bedrijf;
- i. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- j. activiteiten uit kolom 1 zoals opgenomen in bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

5.3.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Een showroom is toegestaan indien de uit te stallen goederen behoren tot de normale bedrijvigheid/bedrijfsvoering, met een maximum oppervlakte van 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 75 m².

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en industriële buitenopstellingen indien zulks gewenst is ter voorkoming van een zwaardere c.q. ter verbetering van de milieubelasting op de in directe nabijheid gelegen woningen.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 6

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G Groen	(-)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fietspaden en voetpaden;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- d. natuurvriendelijke oevers.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 3,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt 3,00 meter.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het aanleggen van parkeerplaatsen, in- en uitritten en ander ondergeschikte verhardingen, mits;

- a. een aantoonbaar tekort is;
- b. het niet ten koste gaat van de kwaliteit en de beleving van de groenvoorziening;
- c. een verkeerskundig advies is gevraagd.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 7

Groen – Landschappelijke overgangszone

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G-LO Groen – Landschappelijke overgangszone	(-)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen – Landschappelijke overgangszone” (G-LO) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterpartijen;
- c. natuurvriendelijke oevers;
- d. tuinen;
- e. niet beroepsmatig agrarisch gebruik;
- f. de inrichting van natuurvriendelijke oevers, alsmede voor het verstrekken van informatie omtrent het oudheidkundig bodemonderzoek;
- g. fietspaden;
- h. in- en uitritten;
- i. wandelpaden;
- j. beschermd archeologisch monument.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - erfafscheidingen 2,00 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde 3,00 meter.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 8

Natuur

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
N Natuur	(-)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Natuur” (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige (daaraan eigen) natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de opbouw van het landschap;
- beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- voet- en fietspaden;
- (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd en gelden tevens de volgende bouwregels:

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

	maximale bouwhoogte
<i>eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen (zoals wegwijzers, zitbanken ed)</i>	2 m
<i>erfscheiding voor de voorgevelrooilijn</i>	1 m
<i>erfscheiding achter de voorgevelrooilijn</i>	2 m
<i>overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>	2 m

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met, in de tot "Natuur" bestemde gronden, uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden en buitenmaneges;
- e. het beproeven van voertuigen, zoals de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen en het racen of crossen met motorrijtuigen en (brom)fietsen;
- f. militaire oefeningen;
- g. het winnen van bosstrooisel of mos;
- h. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van doeleinden als omschreven in 8.1 lid a. tot en met j.;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 voor:

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

8.5 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

8.5.1 *Verbod op werken en werkzaamheden*

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

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen; bodemverlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of scheuren van grasland;

- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- h. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- i. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

8.5.2 *Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in lid 8.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

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

8.5.3 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

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

- werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.5.1 zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord het Hoogheemraadschap van Delfland als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is - door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 8.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 9

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
V Verkeer	(-)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 7,00 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,00 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 voor de realisering van geluidswerende voorzieningen.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 10

Water

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA Water	(-)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- b. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. infiltratievoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, aanlegsteigers en vlonders;
- g. waterpeil regelende kunstwerken;
- h. natuurvriendelijke oevers.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,00 meter;
- b. aanlegsteigers hebben een maximale lengte van 5,00 meter;
- c. op aanlegsteigers en vlonders is geen bebouwing toegestaan.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 11

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
W Wonen	(-)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. speelvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend woningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels ten aanzien van:

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één hoofdgebouw (woning) toegestaan;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 10,00 meter;
- c. de gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw plus aan-, uit- en bijgebouwen mag maximum van 1000 m³, bedragen, waarvan het totaal aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m³ mag bedragen;
- d. de totale oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50% van het zij-/achtererf;
- e. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de gevels van het hoofdgebouw plus aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en tellen wat betreft de inhoud daarvan voor 50% mee in de toegestane inhoud;

- f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter – of 0,3 meter boven de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 4,00 meter bedragen;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 5,00 meter bedragen;
- i. de aan-, uitbouw en bijgebouwen dienen stedenbouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
- j. aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw dienen ten minste 0,5 meter uit de zijgevel van de hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de breedte ten hoogste 2/3e deel van de breedte van het hoofdgebouw mag zijn en de diepte ten hoogste 1,5 meter mag bedragen;
- k. aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de zijkant van het hoofdgebouw dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- l. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen mag de diepte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achterkant van het hoofdgebouw maximaal 3,00 meter bedragen;
- m. hoofdgebouwen dienen minimaal 5,00 meter uit de voorzijde van het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- n. indien het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan op een kleinere afstand is gesitueerd als genoemd in sub m, mag deze op dezelfde locatie worden herbouwd of verbouwd. Een overzicht van deze woningen is opgenomen in 0;
- o. de minimale afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt 4,00 meter indien niet aaneengebouwd;
- p. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- q. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouwen tot de bestemmingsgrens moet, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch- glastuinbouw" ten minste 12,5 meter bedragen;
- r. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens dient, voor zover deze niet grenst aan gronden waarop ingevolge het daarvoor geldende bestemmingsplan "Agrarisch - Glastuinbouw" bestemming ligt, ten minste 3,00 meter te bedragen;
- s. wanneer aan-, uit - en bijgebouwen niet in de bestemmingsgrens worden gebouwd dient ten minste 1,00 meter uit de bestemmingsgrens te worden gebouwd.

11.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning en grenzend aan openbaar gebied, bedraagt maximaal 1,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheiding elders bedraagt maximaal 2,00 meter;
- c. het bouwen van buitenbakken ten behoeve van het paardrijactiviteiten, is niet toegestaan.

11.3 Afwijking van de bouwregels

11.3.1 Afwijken voor gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 van de planregels voor:

- a. voor het herbouwen van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen dichterbij de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”:
 - tenzij de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitgebouwen onmogelijk zou zijn;
 - mits de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - geen onevenredige hinder, gevaar of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
- b. voor het bouwen van een hoofdgebouw, gezien vanaf de zijkant van het hoofdgebouw, dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw”, 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 het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen zullen worden gebouwd, waarbij de afstand van de zijkant van de hoofdgebouw tot aan de bestemmingsgrens ten minste 3,00 meter is;
- c. voor het bouwen van een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen dichterbij gronden met de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw” indien op die gronden direct aansluitend een watergang, -berging of andere natuurlijke perceelscheiding is gelegen waarvan voldoende vaststaat dat het om een blijvende situatie gaat, dit ter beoordeling van de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige.

11.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 van de planregels voor:

- voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de erfscheiding, indien en voor zover hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan huis gebonden beroepen

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep niet groter is dan 25% van het oppervlak van het hoofdgebouw, tot een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen vergunningsplichtige activiteiten plaats vinden als bedoeld in de Wet milieubeheer;

g. er geen horeca-activiteiten en/of detailhandel plaatsvinden.

11.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- kamerbewoning.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 12

Leiding – CO2

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:
L-CO2 Leiding – CO2

Functieaanduiding:
(-)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – CO2” (L-CO2) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een CO2 leiding en voor de belemmeringenstrook van de CO2 leiding.

12.2 Bouwregels*12.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Leiding – CO2”.

12.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

12.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd mits:

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

12.4 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

12.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Leiding-CO2” zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning, verleend door burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen van diep-wortelende beplantingen en/of bomen
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

12.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

12.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.2 zijn slechts toelaatbaar mits;

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

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 13

Leiding - Gas

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:
L-G Leiding – Gas

Functieaanduiding:
(-)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Gas” (L-G) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gasleiding en voor de belemmeringenstrook van de gasleiding.

13.2 Bouwregels*13.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Leiding - Gas”.

13.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming.

13.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd mits:

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

13.4 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

13.4.1 *Verbod*

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen van diep-wortelende beplantingen en/of bomen
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

13.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

13.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.4.2 zijn slechts toelaatbaar mits;

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

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 14

Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

WR-A Waarde – Archeologie

Functieaanduiding:

(swr-1) specifieke vorm van
archeologie - 1(swr-2) specifieke vorm van
archeologie – 2**14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

14.2 Bouwregels*14.2.1 Voorrangsregeling*

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

14.2.2 Bouwen volgens de onderlinge bestemming

Op de gronden mogen bouwwerken worden gebouwd volgens de gebruiksregels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits de archeologische waarde van de gronden daarmee niet wordt aangetast.

14.2.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de archeologische deskundige van de gemeente Midden-Delfland.

14.2.4 Uitzonderingen voor bouwen

Het bepaalde in artikel 14.2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende bouwwerken of activiteiten:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm noodzakelijk zijn, voor zover het bouwwerk is gelegen binnen gebieden met de functieaanduiding (swr-1);
- c. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m² en waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm noodzakelijk zijn, voor zover het bouwwerk is gelegen binnen gebieden met de functieaanduiding (swr-2);

14.3 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

14.3.1 Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met een hieronder genoemde dubbelbestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning, verleend door burgemeester en wethouders, de werken en werkzaamheden te verrichten die hierna onder 14.3.5 zijn genoemd, behoudens de daarbij vermelde uitzonderingen op het aanlegverbod.

14.3.2 Verlening omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de deskundige als bedoeld onder 14.3.4.

14.3.3 Toelaatbaarheid van de werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

14.3.4 Advies over omgevingsvergunning

Voor de verlening van de omgevingsvergunning vragen burgemeester en wethouders advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Midden-Delfland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenoemde werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

14.3.5 Verbod

De werken en werkzaamheden die op grond van het bepaalde onder 14.3 verboden zijn op de gronden met dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, zijn:

- a. grondwerken dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

met uitzondering van:

- f. werken en werkzaamheden indien daardoor de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- g. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- h. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- i. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- j. werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- k. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist;
- l. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgroningvergunning;
- m. werken en werkzaamheden die plaatsvinden op een aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 100 m², waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm noodzakelijk zijn, voor zover de werken en werkzaamheden zijn gelegen binnen gebieden met de functieaanduiding (swr-1);
- n. werken en werkzaamheden die plaatsvinden op een aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 50 m² waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm noodzakelijk zijn, voor zover de werken en werkzaamheden zijn gelegen binnen gebieden met de functieaanduiding (swr-2).

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 15

Waterstaat – Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:	Functieaanduiding:
WS-WK Waterstaat – Waterkering	(-)

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels*15.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterstaatkundige werken als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming “Waterstaat - Waterkering”.

15.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Voor het bouwen volgens de onderliggende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. op de gronden worden ten behoeve van de bestemmingen, zoals in onderdeel 15.1 bedoelt, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen kan, met in achtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onderdeel 15.2 voor het bouwen op de onderliggende bestemming. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen dient er een watervergunning te zijn verleend door de waterbeheerder.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 16

Anti-dubbeltelregel

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

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 17

Algemene gebruiksregels**17.1 Verbod op gebruik van gronden en gebouwen***17.1.1 Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken*

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

- 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, vloeibare afvalstoffen of brandstoffen;
- c. als opslagplaats van gebruiksklare of onklare voer- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
- d. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen vóór de voorgevelrooilijn;
- e. als opslagplaats voor bedrijf gerelateerde goederen en/of materialen achter de voorgevelrooilijn, hoger dan 4,00 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 1.000 m², te meten aansluitend aan de bedrijfswoning en inclusief de (sier)tuin, het erf en de bijgebouwen;
- h. voor opslag ten behoeve van privédoeleinden anders dan op gronden met de bestemming Wonen;
- i. het niet-hobbymatig houden van paarden;
- j. woningen binnen het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte, met uitzondering van een aan-huis-gebonden beroep;
- k. bouwwerken voor/als seksinrichting.

17.1.2 Uitzonderingen

Dit verbod geldt niet voor:

- a. vormen van gebruik als bedoeld onder 17.1.1 van dit artikel, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige planregels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en bagger- en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. 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;
- d. 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;
- e. het hobbymatig houden van paarden;
 - f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning kan worden verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland;
 - g. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standaardplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Midden-Delfland.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 18

Algemene aanduidingsregels

18.1 Gebiedsaanduiding “Geluidzone – weg”

18.1.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone - weg’ mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten, als bedoeld in de Wet Geluidshinder, worden gebouwd.

18.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van het bepaalde in 18.1.1 mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bouw van geluidsgevoelige objecten mogelijk is, dan wel een besluit hogere grenswaarden van toepassing is op het betreffende gebied.

18.2 Vrijwaringszone - glas

18.2.1 *Bouwregels*

Het is verboden nieuwe bebouwing, anders dan glastuinbouw of een daaraan gerelateerde functie te ontwikkelen ter plaatse van de aanduiding “Vrijwaringszone - glas”. Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. Deze bouwwerken dienen te voldoen aan de daarbij horende bestemmingsregels.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 19

Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijkingsbevoegdheid voor afmetingen en maten

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

19.2 Afwijkingsbevoegdheid voor kleine bouwwerken

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

- a. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van het hoogste 3,00 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, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
- b. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsvlakken indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen;
- c. afwijkingen van het bestemmingsplan ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;
- d. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3,00 meter;
- e. het afwijken van deze planregels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riooloverstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, en informatie- en reclameborden.

Van de regels mag slechts worden afgeweken, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt of van worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, zoals bepaald in dit bestemmingsplan, van aangrenzende gronden en bouwwerken en in de polder tot minimaal 0,60 meter en in de boezem tot minimaal 0,35 meter boven het aanliggende waterpeil waterdicht wordt gebouwd.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 20

Algemene wijzigingsregels

20.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
- e. de stimulering van milieuvriendelijke en duurzame energiewinning in grond, water en lucht.

20.2 Wijzigen naar ‘Agrarisch – Glastuinbouw’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om alle gronden in het bestemmingsplan te wijzigen voor de realisering van glastuinbouw, door voor deze gronden de bestemming te wijzigen in de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw”, zoals geregeld in Artikel 3 van deze planregels, op het moment dat de gronden niet meer gebruikt worden voor de ter plaatse geldende bestemming.

Daarnaast zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om alle gronden in het bestemmingsplan te wijzigen voor de ontwikkeling van aardwarmtewinning, door voor deze gronden de bestemming te wijzigen in de bestemming “Agrarisch - Glastuinbouw”, zoals geregeld in Artikel 3 van deze planregels, mits bewezen wordt dat minimaal 70% van de totale energetische waarde uit de jaarlijkse winning gebruikt zal worden ter voorziening van in de directe omgeving liggende glastuinbouwbedrijven. De overige 30% kan worden geleverd aan afnemers anders dan glastuinbouwbedrijven.

20.3 Wijzigen naar 'Verkeer'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming "Verkeer", zoals geregeld in Artikel 9 van deze planregels, met als doel het aanleggen en/of reconstrueren van wegen, mits:

- de weg deel zal uitmaken van de permanente infrastructuur;
- 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 advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige en de groendeskundige.

20.4 Wijzigen naar 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om alle gronden in het bestemmingsplan te wijzigen voor de realisering van watergangen en waterbergingen, door voor deze gronden de bestemming te wijzigen in de bestemming "Water", zoals geregeld in Artikel 10 van deze planregels, op het moment dat de gronden niet meer gebruikt worden voor de ter plaatse geldende bestemming.

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 21

Algemene procedureregels

21.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

21.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging van tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, of op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder 21.2a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

HOOFDSTUK IV

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 22

Overgangsrecht**22.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 22.2a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 22.2a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder 22.2a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

22.3 Persoonlijk overgangsrecht

1. Ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonsgebonden overgangsrecht 1” geldt, in afwijking in artikel 22.2 onder d, het bepaalde in 22.2 onder a en b voor gebruik als hovenier. Wanneer het

bovenstaande gebruik wordt beëindigd is gebruik als hovenier ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonsgebonden overgangsrecht 1” niet meer toegestaan.

2. Ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonsgebonden overgangsrecht 2” geldt, in afwijking in artikel 22.2 onder d, het bepaalde in 22.2 onder a en b voor gebruik als caravanstalling. Wanneer het bovenstaande gebruik wordt beëindigd is gebruik als caravanstaling ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch glastuinbouw – persoonsgebonden overgangsrecht 2” niet meer toegestaan.

22.4 Hardheidsclausule

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

HOOFDSTUK IV

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 23

Slotregels**23.1 Vervangen bestemmingsplannen**

Dit bestemmingsplan vervangt in zijn geheel of gedeeltelijk 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:

- bestemmingsplan 'Schipluiden Buitengebied-Noord' zoals vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 maart 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 31 oktober 2000;
- bestemmingsplan 'Oude Campspolder Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 7 maart 2000;
- bestemmingsplan 'Buitengebied Maasland' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17 december 2002.

23.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden".

Bijlagen

BIJLAGE I. CRITERIA VOLWAARDIG GLASTUINBOUWBEDRIJF

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

a. Glastuinbouw bedrijf:

Wat onder glastuinbouwbedrijvigheid wordt verstaan is aangegeven in de begrippenlijst, welke is opgenomen in artikel 1.37 van de planregels.

b. Volwaardigheid

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

- arbeidsbehoefte: er moet sprake zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht. Het bedrijf dient tenminste één persoon gedurende het hele jaar een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan te bieden.
- bedrijfsgrootte: een glastuinbouwbedrijf dient tenminste over 5.000 m² aan glasopstanden te beschikken.

c. Doelmatigheid:

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

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

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

Voor (niet -zelfstandige) kantoren geldt dat:

- kantoren moeten onderdeel zijn van de bedrijfs/verwerkingsruimte;
- kantoren los van de overige bedrijfsbebouwing zijn niet toegestaan;
- het procentuele maximum is 1% van de hoeveelheid kassen (afwijking mogelijk);
- het absolute maximum aan bruto vloer oppervlak te wordt gesteld op 1000 m²;
- concentratie van kantoren van meerdere vestigingen op één hoofdlocatie is niet toegestaan (afwijking mogelijk);

De uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid en doelmatigheid van glastuinbouwbedrijven berust op een weging van de hiervoor genoemde aspecten en factoren in een concreet geval. Het gemeentebestuur kan zo nodig het advies van de glastuinbouwdeskundige of een andere (externe) deskundige instantie inwinnen.

BIJLAGE II. STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
01	-									
0112	0									
0112	4	30	10	30	10	30		2	1	G
0112	5	100	10	30	10	100		3.2	1	G
0112	6	30	10	30	10	30		2	1	G
0112	7	30	10	30	10	30		2	1	G
014	0									
014	1	30	10	50	10	50	D	3.1	2	G
014	2	30	10	30	10	30		2	1	G
014										
014	3	30	10	50	10	50		3.1	2	G
014	4	30	10	30	10	30		2	1	G
0142		30	10	30	0	30		2	1	G
05	-									
0501.1		100	0	100	50	100	R	3.2	2	G
0501.2		50	0	50	10	50		3.1	1	G
0502	0									
0502	1	100	30	50	0	100		3.2	1	G
0502	2	50	0	50	0	50		3.1	1	G
15	-									
151	0									
151	1	100	0	100	50	100	R	3.2	2	G
151	3	300	0	100	50	300	R	4.2	2	G
151	4	100	0	100	50	100	R	3.2	2	G
151	5	50	0	50	30	50		3.1	1	G
151	6	30	0	50	10	50		3.1	1	G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
151	7 - loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1	1	G
151	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1	2	G
152	0 Visverwerkingsbedrijven:									
152	2 - conserveren	200	0	100	C	30	200	4.1	2	G
152	3 - roken	300	0	50	C	0	300	4.2	1	G
152	4 - verwerken anderszins; p.o. > 1.000 m²	300	10	50	C	30	300	4.2	2	G
152	5 - conserveren of verwerken anderszins; p.o. <= 1.000 m²	100	10	50		30	100	3.2	1	G
152	6 - conserveren of verwerken anderszins; p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50	3.1	1	G
1531	0 Aardappelproductiefabrieken:									
1531	1 - vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C	50	300	4.2	2	G
1531	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50		50	50	3.1	1	G
1532, 1533	0 Groente- en fruitconservefabrieken:									
1532, 1533	1 - jam	50	10	100	C	10	100	3.2	1	G
1532, 1533	2 - groente algemeen	50	10	100	C	10	100	3.2	2	G
1532, 1533	3 - met koolsoorten	100	10	100	C	10	100	3.2	2	G
1532, 1533	4 - met drogerijen	300	10	200	C	30	300	4.2	2	G
1532, 1533	5 - met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C	10	300	4.2	2	G
1541	0 Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
1541	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	30	100	C	30	200	4.1	3	G
1541	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	50	300	C	50	300	4.2	3	G
1542	0 Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
1542	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	200	10	100	C	100	200	4.1	3	G
1542	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	300	10	300	C	200	300	4.2	3	G
1543	0 Margarinefabrieken:									
1543	1 - p.c. < 250.000 ton/jaar	100	10	200	C	30	200	4.1	3	G
1543	2 - p.c. >= 250.000 ton/jaar	200	10	300	C	50	300	4.2	3	G
1551	0 Zuivelproductiefabrieken:									
1551	3 - melkproductiefabrieken v.c. < 55.000 ton/jaar	50	0	100	C	50	100	3.2	2	G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	
1551	4 - melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 ton/jaar	100	0	300 C Z	50 R	300		4.2	3 G	
1551	5 - overige zuivelproductenfabrieken	50	50	300 C	50 R	300		4.2	3 G	
1552	1 Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100		3.2	2 G	
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30		2	1 G	
1561	0 Meelfabrieken:									
1561	1 - p.c. >= 500 ton/uur	200	100	300 C Z	100 R	300		4.2	2 G	
1561	2 - p.c. < 500 ton/uur	100	50	200 C	50 R	200		4.1	2 G	
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D		4.1	2 G	
1562	0 Zetmeelfabrieken:									
1562	1 - p.c. < 10 ton/uur	200	50	200 C	30 R	200		4.1	1 G	
1562	2 - p.c. >= 10 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300		4.2	2 G	
1571	0 Veevoerbabrieken:									
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) capaciteit < 10 ton/uur water	300	100	200 C	30	300		4.2	2 G	
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 ton/uur	200	50	200 C	30	200		4.1	3 G	
1571	6 - mengvoeder, p.c. >= 100 ton/uur	300	100	300 C Z	50 R	300		4.2	3 G	
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200		4.1	2 G	
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1 - v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30		2	1 G	
1581	2 - v.c. >= 7.500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100		3.2	2 G	
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100		3.2	2 G	
1583	0 Suikerfabrieken:									
1584	0 Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:									
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100		3.2	2 G	
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	
1584	4 - suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300		4.2	2 G	
1584	5 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100		3.2	2 G	
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
1585		50	30	10		10	50	3.1	2	G
1586										
1586	0 Koffiebranderijen en theepakkerijen:									
1586	2 - theepakkerijen	100	10	30		10	100	3.2	2	G
1587		200	30	50		10	200	4.1	2	G
1589	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		30	200	4.1	2	G
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		50	200	4.1	2	G
1589.1	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50		50	200	4.1	2	G
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:									
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50		10	100	3.2	2	G
1589.2	2 - met poederdrogen	300	50	50		50	300	4.2	2	G
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30	200	4.1	2	G
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30	300	4.2	2	G
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:									
1592	1 - p.c. < 5.000 ton/jaar	200	30	200	C	30	200	4.1	1	G
1592	2 - p.c. >= 5.000 ton/jaar	300	50	300	C	50	300	4.2	2	G
1593 t/m										
1595	Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	10	0	30	C	0	30	2	1	G
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	300	4.2	2	G
1597	Mouterijen	300	50	100	C	30	300	4.2	2	G
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	100	3.2	3	G
16	- VERWERKING VAN TABAK									
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30	200	4.1	2	G
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL									
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2	2	G
172	0 Weven van textiel:									
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2	2	G
172	2 - aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50	300	4.2	3	G
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	2	G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)								
191	Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	
192	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1	2 G	
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE								
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	50	100	3.2	2 G	
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	1 - met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	
203, 204, 205	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	50	3.1	1 G	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	200	4.1	3 G	
2112	Papier- en kartonfabrieken:								

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
2112	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50 C		30 R	50	3.1 1 G	
2112	- p.c. 3 - 15 ton/uur	100	50	200 C	Z	50 R	200	4.1 2 G	
2112	- p.c. >= 15 ton/uur	200	100	300 C	Z	100 R	300	4.2 3 G	
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C		30 R	100	3.2 2 G	
2121.2	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	- p.c. < 3 ton/uur	30	30	100 C		30 R	100	3.2 2 G	
2121.2	- p.c. >= 3 ton/uur	50	30	200 C	Z	30 R	200	4.1 2 G	
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C		10	100	3.2 3 G	
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2 3 G	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2 1 P	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1 1 G	
2223	B Binderijen	30	0	30		0	30	2 2 G	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2 2 G	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30 D	2 2 G	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1 1 G	
23	AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERKENDE INDUSTRIE; BEWERKING SPLIJT- /KWEEKSTOFFEN								
2320.2	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30 R	100	3.2 2 G	
2320.2	B Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100		50 R	300	4.2 2 G	
2320.2	C Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200		50 R	300 D	4.2 2 G	
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C		200 R	200 D	4.1 3 G	
2413	Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:								
2413	- niet vallend onder 'post-Seveso-richtlijn'	100	30	300 C		300 R	300 D	4.2 2 G	
2414.1	Organische chemische grondstoffenfabrieken:								

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
252	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100	R	200	4.1	2 G	
252	2 - met fenolharsen	300	50	100	200	R	300	4.2	2 G	
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30		50	3.1	2 G	
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN									
261	0 Glasfabrieken:									
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 ton/jaar	30	30	100	30		100	3.2	1 G	
261	2 - glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 ton/jaar	30	100	300	C Z	50	300	4.2	2 G	
261	3 - glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 ton/jaar	300	100	100	30		300	4.2	1 G	
2612	Glas-in-loodzetterij	10	30	30	10		30	2	1 G	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10		50	3.1	1 G	
262, 263	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10		30	2	1 G	
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30		100	3.2	2 G	
264	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30		200	4.1	2 G	
264	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100	R	200	4.1	2 G	
2652	0 Kalkfabrieken:									
2652	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30	R	200	4.1	2 G	
2653	0 Gipsfabrieken:									
2653	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	30	200	200	30	R	200	4.1	2 G	
2661.1	0 Betonwarenfabrieken:									
2661.1	1 - zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30		200	4.1	2 G	
2661.1	2 - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 ton/dag	10	100	300	30		300	4.2	2 G	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:									
2661.2	1 - p.c. < 100.000 ton/jaar	10	50	100	30		100	3.2	2 G	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 ton/jaar	30	200	300	Z	30	300	4.2	3 G	
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30		100	3.2	2 G	
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:									

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
2663, 2664	1 - p.c. < 100 ton/uur	10	50	100	10	100		3.2	3 G
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 ton/uur	30	200	300	Z 10	300		4.2	3 G
2665, 2666	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	1 - p.c. < 100 ton/dag	10	50	100	50 R	100		3.2	2 G
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 ton/dag	30	200	300	Z 200 R	300		4.2	3 G
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100	D	3.2	1 G
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50		3.1	1 G
267	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 ton/jaar	10	100	300	10	300		4.2	1 G
2681	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	10	30	50	10	50	D	3.1	1 G
2682	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2682	A1 - p.c. < 100 ton/uur	300	100	100	30	300		4.2	3 G
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):								
2682	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 ton/jaar	100	200	300	C Z	300		4.2	2 G
2682	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100	C	200		4.1	2 G
2682	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	D	3.2	2 G
2682	D0 Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200		4.1	3 G
2682	D1 - asfaltcentrales: p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z 50	300		4.2	3 G
27	- VERVAARDIGING VAN METALEN								
273	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:								
273	1 - p.o. < 2.000 m²	30	30	300	30	300		4.2	2 G
274	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:								
274	A1 - p.c. < 1.000 ton/jaar	100	100	300	30 R	300		4.2	1 G
2751, 2752	0 IJzer- en staalgietijen/ -smelterijen:								
2751, 2752	1 - p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C 30	300		4.2	1 G
2753, 2754	0 Non-ferro-metaalgietijen/ -smelterijen:								
2753, 2754	1 - p.c. < 4.000 ton/jaar	100	50	300	C 30	300		4.2	1 G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
28	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)							
281	0	Constructiewerkplaatsen:							
281	1	- gesloten gebouw	30	100					
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	50	10	100	3.2	2 G	
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	200		50	3.1	1 G	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	30	50	30	200	4.1	2 G	
281	2	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	Z	300	4.2	3 G	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1	- p.o. < 2.000 m²	30	300					
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	300	30	300	4.2	2 G	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	200	30	200	4.1	1 G	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke	50	100	30	100	D	2 G	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	50	10	50	D	1 G	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1	- algemeen	50	100	50	100	3.2	2 G	
2851	10	- stralen	30	200	30	200	D	2 G	
2851	11	- metaalharden	30	100	50	100	D	1 G	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	50	100	D	2 G	
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	100	30	100	D	2 G	
2851	3	- thermisch verzinken	100	100	50	100		2 G	
2851	4	- thermisch vertinnen	100	100	50	100		2 G	
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	100	30	100		2 G	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	100	30	100		2 G	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	30	100		2 G	
2851	8	- emaileren	100	100	50	100		1 G	
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen en dergelijke)	30	100	50	100		2 G	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	100	30	100	D	1 G	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	50	10	50	D	1 G	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
287	A1 - p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	200	4.1	2	G
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2	G
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	50	3.1	1	G
29	-								
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	0 Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:								
29	1 - p.o. < 2.000 m²	30	30	100	30	100	D	3.2	2 G
29	2 - p.o. >= 2.000 m²	50	30	200	30	200	D	4.1	3 G
29	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	300	D	4.2	3 G
29	- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	30	30	50	30	50	3.1	1	G
30	-								
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A Kantoor machines- en computerfabrieken, inclusief reparatie	30	10	30	10	30	2	1	G
31	-								
31	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken, inclusief reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1	G
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1	1	G
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100	200	D	4.1	2 G
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2	G
315	Lampenfabrieken	200	30	30	300	300	4.2	2	G
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	G
32	-								
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN -BENODIGDHEDEN								
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50	30	50	D	3.1	2 G
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1	G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
361	2	0	10	10	0	10	1	1	P
362		30	10	10	10	30	2	2	1 G
363		30	10	30	10	30	2	2	2 G
364		30	10	50	30	50	3.1	3.1	2 G
365		30	10	50	30	50	3.1	3.1	2 G
3661.1		0	30	30	0	30	2	2	1 P
3661.2		30	10	50	30	50	3.1	3.1	2 G
37	-								
372	A0								
372	A1	30	100	300	10	300	4.2	4.2	2 G
372	B	300	50	100	50	300	4.2	4.2	2 G
372	C	200	200	300	50	300	4.2	4.2	3 G
40	-								
40	B0								
40	B1	100	50	100	30	100	3.2	3.2	2 G
40	B2	50	50	100	30	100	3.2	3.2	2 G
40	C0								
40	C1	0	0	30	10	30	2	2	1 P
40	C2	0	0	50	30	50	3.1	3.1	1 P
40	C3	0	0	100	50	100	3.2	3.2	1 P
40	C4	0	0	300	50	300	4.2	4.2	1 P
40	D0								
40	D1	0	0	300	100	300	4.2	4.2	1 P
40	D3	0	0	10	10	10	1	1	1 P
40	D4	0	0	30	10	30	2	2	1 P
40	D5	0	0	50	50	50	3.1	3.1	1 P

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C	50	100	3.2	1 P
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2	1 P
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
41	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:								
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1	1 G
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1 P
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	100	3.2	1 P
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10	300	4.2	1 P
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45		Bouwbedrijven/aannemers algemeen								
45	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2	2 G
45	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G
45	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G
453		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30	30	2	1 G
453		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50		30	50	3.1	1 G
453		Elektrotechnische installatie	10	10	30		10	30	2	1 G
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P
501		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2	2 G
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	100	3.2	1 G
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1	1 G
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	50	3.1	1 G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
5020.5		10	0	30		0	30	2 3 P	
503, 504		0	0	30		10	30	2 1 P	
51	- GROOTHANDEL EN OPSLAG								
5121	0 Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R	3.1 2 G	
5121	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R	4.2 2 G	
5122	Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0		2 2 G	
5123	Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2 2 G	
5124	Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1 2 G	
5125, 5131	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R	3.1 2 G	
5132, 5133	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R	3.1 2 G	
5134	Groothandel in dranken	0	0	30		0	30	2 2 G	
5135	Groothandel in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2 2 G	
5136	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2 2 G	
5137	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2 2 G	
5138, 5139	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2 2 G	
514	Groothandel in overige consumptien artikelen	10	10	30		10	30	2 2 G	
5148.7	0 Groothandel in vuurwerk en munitie:								
5148.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V	2 2 G	
5148.7	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V	3.1 2 G	
5148.7	5 - munitie	0	0	30		30	30	2 2 G	
5151.1	0 Groothandel in vaste brandstoffen:								
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30		3.1 2 P	
5151.2	0 Groothandel in vloeibare brandstoffen:								
5151.2	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10		10		1 1 G	
5151.2	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10		50	R	3.1 1 G	
5151.2	- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30		100	R	3.2 1 G	
5151.2	- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10		10	10	2 1 G	
5151.2	- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30		50		3.1 1 G	

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER			
5151.2	1 - o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50	200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	R	300	D	4.2	2 G
5151.2	0 Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):									
5151.2	- bovengronds, < 2 m³	0	0	0	30		30		2	1 G
5151.2	- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0	50	R	50		3.1	1 G
5151.2	- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10	100	R	100		3.2	1 G
5151.2	- bovengronds, 80 - 250 m³	30	0	30	300	R	300		4.2	2 G
5151.2	- ondergronds, < 80 m³	10	0	10	50	R	50		3.1	1G G
5151.2	- ondergronds, 80 - 250 m³	30	0	30	200	R	200		4.1	2 G
5151.2	1 - o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50	200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	Gasvormige brandstoffen in gasflessen									
5151.2	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10		10		1	1 G
5151.2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10	30	R	30		2	1 G
5151.2	Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10	50		50		3.1	1 G
5151.3	Groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	100	0	30	50		50		3.2	2 G
5152.1	0 Groothandel in metaalartsen:									
5152.1	1 - opslag oppervlak < 2.000 m²	30	300	300	10		10		4.2	3 G
5152.2 / 3	Groothandel in metalen en -halfabricaten	0	10	100	10		10		3.2	2 G
5153	0 Groothandel in hout en bouwmaterialen:									
5153	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50	10		10		3.1	2 G
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30	10		10		2	1 G
5153.4	4 Zand en grind:									
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0		0		3.2	2 G
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0		0		2	1 G
5154	0 Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:									
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10		10		3.1	2 G
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0		0		2	1 G
5155.1	Groothandel in chemische producten	50	10	30	100	R	100	D	3.2	2 G
5155.2	Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R	30		2	1 G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		
5155.2	Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of gasflessen								
5155.2	- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0	10	10	1 G		
5155.2	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0	30	30	2 G		
5156	Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2 G		
5157	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100	30	100	2 G		
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50	10	50	2 G		
5157.2/3	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	10	30	100	10	100	2 G		
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50	10	50	2 G		
518	Groothandel in machines en apparaten:								
518	1 - machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	2 G		
518	2 - overige	0	10	50	0	50	2 G		
518	3 - overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30	0	30	1 G		
519	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30	0	30	2 G		
52	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN								
527	Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1 P		
60	VERVOER OVER LAND								
6022	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2 P		
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	2 G		
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	30	100	3 G		
6024	1 - goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	30	50	2 G		
63	DIENTSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER								
631	Loswal	10	30	50	30	50	2 G		
6312	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50	50	2 G		
6312	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	30	2 G		
6321	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30	100	2 G		

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				VERKEER
6321	3 Caravanstalling	10	0	30 C	10	30	2	2	2	P
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2	2	P
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2	2	P
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	3.1	2	G
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	3.1	2	G
7133	Verhuurbedrijven voor kantooromachines en computers	10	0	30	10		2	2	2	G
72	-									
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
725	Onderhoud en reparatie computers en kantooromachines	0	0	10	0	10	1	1	1	P
72	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	2	1	P
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	2	1	P
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74701	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	3.1	1	P
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2	2	G
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	4.1	3	G
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10	0	10	1	1	2	P
90	- MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	A0 RWZI's en gieverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:									
9001	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	4.1	2	G
9001	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C	Z 10	300	4.2	4.2	2	G

SBI-CODE 1993	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES
	nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER
9001	B Riolgemalen	30	0	10	C	0	30	2		1 P
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50		10	50	3.1		2 G
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	50	3.1		2 G
9002.1	C Vuiloverslagstations	200	200	300		30	300	4.2		3 G
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	A2 - kabelbranden	100	50	30		10	100	3.2		1 G
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1		1 G
9002.2	A5 - oplosmiddel terugwinning	100	0	10		30	100	3.2		1 G
9002.2	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	50	300	4.2		3 G
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30		30	30	2		1 G
9002.2	B Vuilstortplaatsen	300	200	300		10	300	4.2		3 G
9002.2	C0 Composteerbedrijven:									
9002.2	C1 - niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jaar	300	100	50		10	300	4.2		2 G
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jaar	100	100	100		10	100	3.2		2 G
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jaar	200	200	100		30	200	4.1		3 G
9002.2	C5 - gft in gesloten gebouw	200	50	100		100	200	4.1		3 G
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.1	A Wasserijen en linnenverhuur	30	0	50	C	30	50	3.1		2 G
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50	3.1		2 G
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	30	2		2 G
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2		1 G

BIJLAGE III. STAAT VAN HORECA ACTIVITEITEN

Categorie 1 “lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

BIJLAGE IV. WONINGEN WAAROP ARTIKEL 11.2.1 SUB N VAN TOEPASSING IS

De onderstaande woningen zijn op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aangewezen als woningen die conform artikel 11.2.1 sub n, niet voldoen aan hetgeen gesteld in artikel 11.2.1 sub m:

- Woudseweg 144;
- Woudseweg 150;
- Woudseweg 156;
- Woudseweg 158;
- Zwethkade-zuid 20;
- Zwethkade-zuid 47;
- Zwethkade-zuid 53;
- Zwethkade-zuid 55.

