

**Bestemmingsplan
Twee woningen Lotsweg 13
en 15 te Den Hoorn**

**Opdrachtgever
Dhr. Schenkeveld,
Schenkeveld Onroerend
Goed MD B.V.**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Bestemmingsplan
Twee woningen Lotsweg 13
en 15 te Den Hoorn**

**Opdrachtgever
Dhr. Schenkeveld,
Schenkeveld Onroerend
Goed MD B.V.**



Datum : 1 februari 2022
Rapportnr : 2180580/AQT305f EdH/RO BP
Status : vaststelling

Titel : **Vaststelling bestemmingsplan Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn**

Opdrachtgever : **Dhr. Schenkeveld**
Contactpersoon : Schenkeveld Onroerend Goed MD B.V.

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : ing. A.P. Wubben
Auteur : E.J. den Hollander

Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben

Projectnummer : **2180580**

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
1 februari 2022	Vaststelling bestemmingsplan		
28 september 2021	Ontwerp bestemmingsplan		
28 maart 2021	Voorontwerp bestemmingsplan		
Versie 24 april 2020	Concept vo bestemmingsplan		

© 2022 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

I. TOELICHTING

Inhoudsopgave van de Toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Strijdigheid bestemmingsplan	6
2	Ruimtelijk Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Algehele conclusie	11
3	Onderzoeken.....	12
3.1	Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling	12
3.2	Bedrijven- en milieuzonering.....	12
3.3	Externe veiligheid.....	12
3.4	Geluid.....	14
3.5	Luchtkwaliteit	14
3.6	Bodem.....	15
3.7	Waterhuishouding	17
3.8	Ecologie/Stikstof	21
3.9	Conclusie	22
4	Uitvoerbaarheid	23
4.1	Algemeen.....	23
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak, vooroverleg en zienswijzen).....	23
4.3	Economische uitvoerbaarheid	23
4.4	Grondexploitatie.....	23

II. REGELS

Inhoudsopgave van de Regels

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS.....	24
ARTIKEL 1. BEGRIPPEN	24
ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN	30
 HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	 31
ARTIKEL 3. AGRARISCH - GLASTUINBOUW	31
3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	31
3.2 BOUWREGELS.....	31
3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	34
3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS.....	36
3.5 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING WATERBERGING.....	36
3.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.....	36
 ARTIKEL 4. VERKEER	 39
4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	39
4.2 BOUWREGELS.....	39
4.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	39
 ARTIKEL 5. WONEN	 40
5.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	40
5.2 BOUWREGELS.....	40
5.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS.....	41
5.4 SPECIFIEKE BOUWREGELS	41
 ARTIKEL 6. WATERSTAAT - WATERKERING	 43
6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	43
6.2 BOUWREGELS.....	43
 HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS.....	 44
ARTIKEL 7. ANTI-DUBBELTELREGEL.....	44
ARTIKEL 8. ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	45
8.1 VERBOD OP GEBRUIK VAN GRONDEN EN GEBOUWEN	45
8.1.1. STRIJDIG GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN.....	45
8.1.2. UITZONDERINGEN.....	45
 ARTIKEL 9. ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	 46
9.1 GEBIEDSAANDUIDING "GELUIDZONE - WEG"	46

ARTIKEL 10. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	46
10.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID VOOR AFMETINGEN EN MATEN	46
10.2 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID VOOR KLEINE BOUWWERKEN	46
ARTIKEL 11. ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS.....	47
11.1 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS.....	47
11.2 WIJZIGEN NAAR "AGRARISCH - GLASTUINBOUW"	47
11.3 WIJZIGEN NAAR "VERKEER"	47
ARTIKEL 12. ALGEMENE PROCEDUREREGELS	48
12.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	48
12.2 NADERE EISEN	48
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	49
ARTIKEL 13. OVERGANGSRECHT	49
13.1 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN	49
13.2 OVERGANGSRECHT GEBRUIK.....	49
13.3 PERSOONLIJK OVERGANGSRECHT	49
13.4 HARDHEIDSCLAUSULE	49
ARTIKEL 14. SLOTREGELS	50
14.1 VERVANGEN BESTEMMINGSPANNEN	50
14.2 CITEERTITEL	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Schenkeveld Onroerend Goed MD B.V. wil graag de huidige gemaalwoning (zie fig. 1.b hieronder) bij het gemaal slopen en een nieuw agrarische bedrijfswoning bouwen naast het gemaal aan de Lotsweg 15 in Den Hoorn. Ook verzoekt hij de gemeente Midden-Delfland om de bestemming van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 (met daarop een agrarische bedrijfswoning, een garage, een schuur en een kas) te wijzigen in de bestemming "wonen". In 2006 is er een bouwvergunning 2^e fase verleend voor de bouw van deze agrarische bedrijfswoning inclusief garage met een volume van 1140 m³ en een oppervlak van 312 m².

De percelen Lotsweg 13 en 15 liggen in het plangebied van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebieden". Zij hebben daarin de volgende bestemmingen:

- De enkelbestemming "Agrarisch – Glastuinbouw".
- De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering".
- De functieaanduiding "Gemaal".
- De gebiedsaanduiding "Geluidszone – weg".

Dit betekent dat deze aanvraag in strijd is met de regels van dit bestemmingsplan.

Om toch mee te kunnen werken aan deze aanvraag, is het nodig dat er wordt afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Daartoe is de gemeente bereid. Daarom is besloten om dit postzegelbestemmingsplan op te stellen, dat nu in procedure wordt gebracht.

Dit postzegelbestemmingsplan is onderdeel van deze procedure en maakt toepasselijkheid van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk en gaat in op de ruimtelijke inpassing als ook de relevante milieutechnische effecten.

Momenteel is het plangebied bebouwd met een agrarische bedrijfswoning (201 m²), een garage, een schuur, een kas, een bedrijfswoning en een gemaal (fig 1.a en 1.b)



Fig. 1.a Lotsweg 13 (huidige bebouwing)



Fig 1.b Lotsweg 15 (huidige bebouwing)



Fig. 1.c luchtfoto huidige bebouwing

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied (de locatie van het om te zetten agrarisch perceel in de bestemming "Wonen" (Lotsweg 13) + de locatie van de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning + te slopen gemaalwoning (Lotsweg 15) is gelegen aan Lotsweg 13 en 15 in Den Hoorn, gemeente Midden-Delfland in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 7.040 m². Het plangebied grenst aan kassen, groen en water.

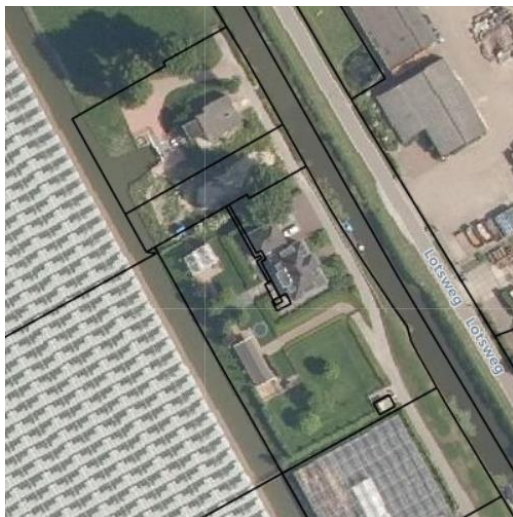


Fig. 1.d luchtfoto huidige bebouwing/ ligging plangebied

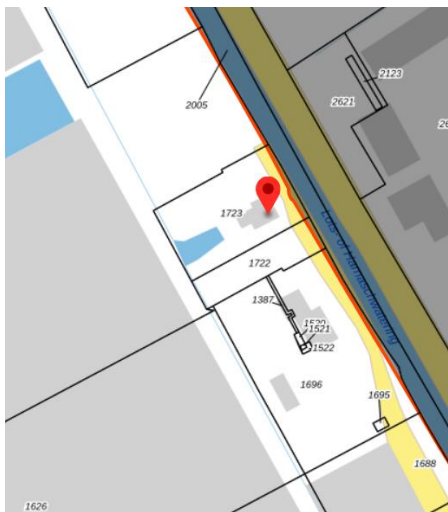


Fig. 2 kadastrale kaart Lotsweg 13 en 15

Lotsweg 13: 3.714 m² (G 1520 (12 m²), G 1521 (3 m²), G 1522 (11 m²), G 1387 (28 m²),
G 1695 (19 m²) en G 1696 (3.641 m²))
Lotsweg 15: 3.326 m² (G 1722 (631 m²) en G 1641 (ged.)(2.695 m²))

Totaal: 7.040 m²

Het kadastrale perceel G 1723 (met daarop het gemaal met te slopen woning) blijft in eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland.

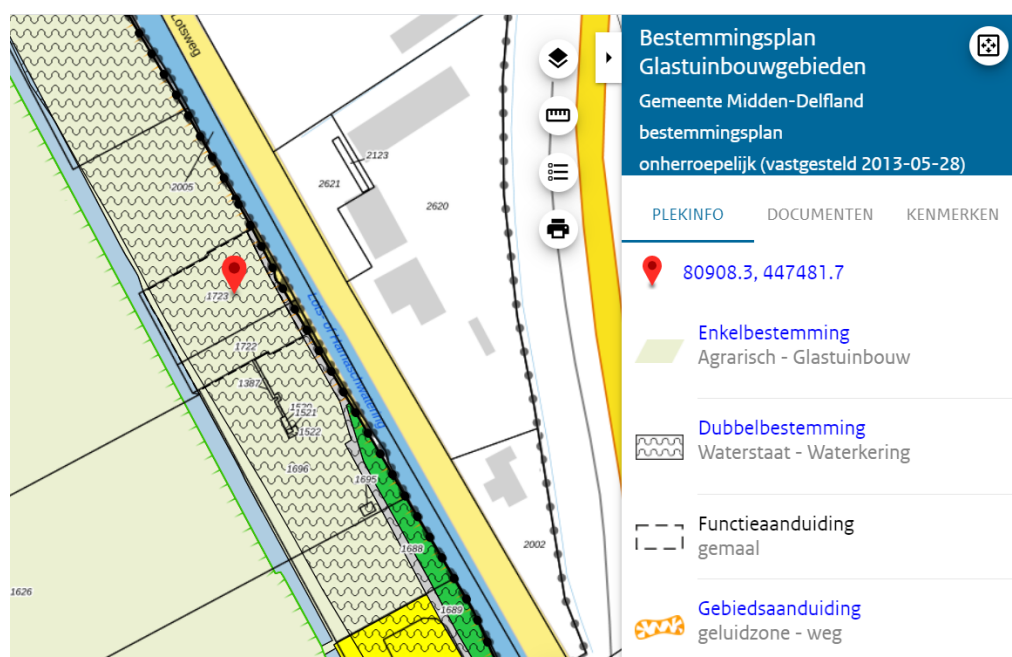
Voor deze totale oppervlakte wil aanvrager een bestemmingswijziging aanvragen. De nieuwe agrarische woonkavel (gelegen op het perceel G 1641 (ged.), zie ook fig. 3 hieronder) zal circa 2.695 m² groot zijn.



Fig. 3 locatie nieuw te bouwen bedrijfswoning: links van de huidige, te slopen bedrijfswoning aan Lotsweg 15 komt de nieuwe bedrijfswoning (gebied is rood omkaderd) (kadastrale perceel G 1641 (ged.) van circa 2.695 m²)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan waar het plangebied is gelegen is "Glastuinbouwgebieden", vastgesteld en onherroepelijk geworden op 28 mei 2013. IMRO codering NL.IMRO.1842.bp11bg03-va01



Figuur 4: Uitsnede huidige bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Strijdigheid bestemmingsplan en ruimtelijke procedure

Binnen het plangebied is de huidige bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de functie-aanduiding "gemaal", de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding "geluidzone – weg".

De voorgenomen omzetting (van "Agrarisch – Glastuinbouw" naar "Wonen" (t.b.v. de bouw van een burgerwoning) is in strijd met het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden.

Daarom is besloten om dit bestemmingsplan op te stellen om de gewenste omzetting van "Agrarisch – Glastuinbouw" naar "Wonen" mogelijk te maken.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het voor dit specifieke project relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend.

2.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels en verordeningen, die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimte. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

AmvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AmvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. Volgens het Barro is het onderhavig plangebied geen project van Rijksbelang waarmee bij de vaststelling van dit plan rekening moet worden gehouden.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de Structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het

gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie worden strategische keuzes gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

In de structuurvisie Randstad 2040 is onder meer aangegeven dat er wordt gestreefd naar goed functionerende steden met bijbehorende economische sterke bedrijfslocaties. Het voorliggende plan voegt een nieuwe woonlocatie toe die deze doelstellingen ondersteunen en past derhalve binnen het beleidskader van de Structuurvisie Randstad 2040.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Ldv)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt in Haaglandse gemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020.

Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling past functioneel gezien niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Motivat

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Er is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat het hier gaat om het oprichten van 1 woning en de transformatie van een agrarische bestemming naar "Wonen".

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is geen stedelijke ontwikkeling waarvoor een Ldv moet worden opgesteld. Gesteld wordt daarom dat deze ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 1 april 2019 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland in werking getreden. Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot 1 integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie Zuid-Holland voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat een aantal onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiegedeelte zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet anders. Omdat de beleidsinhoud niet anders is maar de onderdelen die voorheen onder Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma mobiliteit, Programma ruimte en Verordening ruimte vielen, is ten behoeve van de leesbaarheid het beleid in de titels volgens de oude en de nieuwe structuur weergegeven.

Het plangebied is gelegen in glastuinbouwgebied. Hierover staat het volgende vermeld in de Omgevingsvisie:

Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Daarbij zijn de richtpunten:

- Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd;
- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijke structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur;
- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende omgevingskwaliteit (front, contact of overlap).

Verder staat in artikel 6.15 Glastuinbouwgebied van de Omgevingsverordening het volgende vermeld:

Artikel 6.15 Glastuinbouwgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het glastuinbouwgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat alleen glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking.
4. In het bestemmingsplan kan de begrenzing van het glastuinbouwgebied, bedoeld in het 1^e lid, in beperkte mate worden aangepast, rekening houdend met de lokale omstandigheden en bestaande bedrijven en functies, anders dan glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied.

Dit bestemmingsplan betreft de transformatie van gronden van ca. 0,4 hectare met de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" naar de bestemming "Wonen".

Daarbij vindt geen onevenredige aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Tussen de kassen en de woningen is een watergang aanwezig waarmee een duidelijk onderscheid bestaat tussen de functies. De strook waarop de woningen staan respectievelijk worden gebouwd, is te smal om kassen te bouwen. De woningen liggen buiten de richtafstand van de milieuzonering. Van een nadelig effect voor het glasareaal is daarom geen sprake.

Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Deze ladder moet alleen dan worden gevolgd als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals al geconstateerd is bij de paragraaf rijksbeleid is in onderhavige ontwikkeling geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft om deze reden ook niet doorlopen te worden.

Conclusie

De omzetting van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 in "Wonen" en de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het kadastrale perceel G 1641 (ged.)(Lotsweg 15) worden niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt de woning bij het gemaal gesloopt. Daarom is een ladderonderzoek niet benodigd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Dankzij de inmiddels niet meer in werking zijnde Reconstructiewet is Midden-Delfland één van de laatste opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad. Om dit unieke landschap te behouden, is in 2005 op initiatief van de gemeente Midden-Delfland een gebiedsvisie opgesteld. Om een breed gedragen document te verkrijgen, zijn bij de totstandkoming zeven gemeenten, het hoogheemraadschap, de provincie, twee stadsregio's, het Rijk, het Recreatieschap Midden-Delfland, grondeigenaren en andere private partijen betrokken geweest. In deze visie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten, het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk. In deze visie wordt niet concreet ingegaan op het plangebied. Wel wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat het streefbeeld voor de polders is gericht op het behoud van de poldernatuur, cultuur en historie. Deze aspecten vormen namelijk het landschap. Weidevogels hebben hierbij een dominantie plaats, maar ook koeien zijn alom aanwezig. De poldernatuur vormt hierbij een essentiële waarde en dient dan ook zichtbaar en toegankelijk te zijn. In het landschapontwikkelingsplan Midden-Delfland worden de kwaliteit van de natuurwaarden bepaald. Daarnaast dienen belangrijke cultuurhistorische elementen in het landschap een planologische bescherming te krijgen.

Bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden en Ruimtelijke Visie Glastuinbouwgebieden

Binnen het plangebied bevinden zich zowel agrarische bedrijfswoningen als ook burgerwoningen. 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. Binnen het voorgenoemde beleid zijn woningen binnen het glastuinbouwcluster niet wenselijk. Er geldt dan ook een bouwstop voor zowel burgerwoningen als agrarische bedrijfswoningen die vorm krijgt middels een saldo 0 beleid.

De gemeente probeert het concentratiebeginsel optimaal te implementeren door het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden waarin de glastuinbouw maximaal gefaciliteerd wordt. Om deze implementatie te versterken is 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'. Op de verbeelding is in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden een 'vrijwaringszone glas' opgenomen waarbinnen het verboden is nieuwe bebouwing, anders dan glastuinbouw of een daaraan gerelateerde functie te ontwikkelen. Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gerealiseerd ten behoeve van de onderliggende bestemming.

Rekening houdend met bovenstaand beleid, heeft de gemeente Midden-Delfland zich in principe akkoord verklaard met het bestemmingsplan "Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn", omdat:

1. Er een bestaande woning verdwijnt;
2. Het bestaande glastuinbouwgebied geen nadeel ondervindt van de woningen, omdat deze zijn gelegen buiten de contour met de aanduiding 'vrijwaringszone – glas'. Dit betekent dat de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning een

toekomstige reconstructie niet in de weg staat. Reconstructies vinden immers niet plaats binnen deze zone. Een eventuele precedentwerking is dan ook niet aan de orde;

3. De nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan sanering van de verrommeling op het perceel Lotsweg 15. Hiermee verbetert de ruimtelijke kwaliteit;
4. Eerder zijn voormalige bedrijfswoningen buiten de glaslijn om dezelfde reden omgezet naar een burgerbestemming (binnen het bestemmingsplan Glastuinbouwgebieden).

2.4 Algehele conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan zowel past in het Rijksbeleid als ook aan het provinciaal beleid en er gemotiveerd kan worden waarom hierin wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid.

3 ONDERZOEKEN

3.1 Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.E.R. opnieuw gewijzigd. Het bevoegd gezag dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling in een besluit op te nemen of voor een activiteit tevens een milieueffectrapportage opgesteld dient te worden. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria: - de kenmerken van het project; - de plaats van het project; - de kenmerken van de potentiële effecten. Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit.

In dit bestemmingsplan is sprake van wijziging van de agrarische bestemming van het perceel aan Lotsweg 13 in de bestemming "Wonen" en het toevoegen van de mogelijkheid voor het oprichten van een agrarische bedrijfswoning aan Lotsweg 15. Deze ontwikkeling wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gezien.

Volgens de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet iets als een stedelijk ontwikkelingsproject worden beschouwd, als deze aanzienlijk negatieve milieugevolgen heeft. Dat is hier niet het geval. Verder blijft de functiewijziging beperkt (agrarische bedrijfswoning naar "Wonen") en leidt de ontwikkeling niet tot negatieve gevolgen voor een natuurgebied.

Conclusie is dan ook dat een vormvrije M.E.R.-beoordeling hiervoor niet nodig is, omdat deze activiteit (omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, toevoegen agrarische bedrijfswoning) niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en niet op de D-lijst staat vermeld.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals ter plaatse van woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In het kader van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen er veiligheids- en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige of (beperkt-) kwetsbare objecten. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, stof, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften.

"Onderzoek Externe veiligheid en Bedrijven en Milieuzonering Lotsweg 13 (en 15) te Den Hoorn" (rapportnummer 2180560AQT303bJvH EV-BMZ V02)

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft aanwijzingen voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI-codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie is afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt op basis van een milieukundig onderzoek.

Binnen het plangebied zelf is de bestemde functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Weg'. In de nieuwe situatie wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'. Met een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wil de gemeente medewerking verlenen tot het amoveren en herbouwen op het naastgelegen perceel van de woning Lotsweg 15 in Den Hoorn. In de bestaande situatie is er in het plangebied sprake niet bebouwde, agrarische gronden. Er is gekeken naar de omliggende bestemmingen waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op het perceel ten westen van het plangebied zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. Ten noorden en zuiden van het plangebied

ligt een bestemming verkeer en ten oosten van de locatie is bedrijvigheid in de milieucategorieën tot en met 3.1 toegestaan.

Glastuinbouwbedrijven zijn op grond van de VNG-publicatie in te delen in categorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter (bepalend is hierbij de afstand voor geluid). Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. Bij de systematiek van 'bedrijven en milieuzonering' wordt in er in de VNG-publicatie onderscheid gemaakt in gebiedstyperingen. Zo zijn de richtafstanden bepaald ten opzichte van een 'rustige woonwijk' en ten opzichte van een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied wordt omschreven als gebied waar milieugevoelige en milieubelastende functies in de nabijheid van elkaar voorkomen. Dit kan zijn woningen direct grenzend aan bedrijvigheid, sportfuncties en drukke wegen. In het gemengd gebied kan de reeds aanwezige hogere milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk' (met uitzondering voor de richtafstand voor het onderdeel 'gevaar'), zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Het plangebied en de rondom gelegen omgeving valt te karakteriseren als 'gemengd gebied'. De richtafstand voor geur, stof en geluid kan hierdoor met één afstandsstap worden verlaagd van

- 50 naar 30 meter voor het ten oosten gelegen bedrijven van milieucategorieën tot en met 3.1;
- 30 naar 10 meter voor het ten westen gelegen glastuinbouwbedrijf.



Fig. 5 Bouwvlak ten opzichte van de milieucategorieën van nabij gelegen bestemmingen

Conclusie

Het voor bebouwing beoogde perceel in het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 10 meter van het ten westen gelegen glastuinbouwbedrijf (milieucategorie 2) en op 22 meter afstand van het dichtstbijzijnde bestemmingsplanvlak t/m milieucategorie 3.1. De richtafstand van 30 meter is daarmee gelegen binnen het voor bebouwing beoogde perceel. Voor de nieuw te bouwen woning wordt echter dezelfde rooilijn aangehouden als de te slopen gemaalwoning (te weten: 30 meter of meer). Hierdoor is de nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning gelegen buiten de richtafstand voor milieucategorie 3.1 bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden in de VNG-publicatie geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd

vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving. Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen, inclusief buisleidingen, zijn in circulaire veiligheidszonering vastgelegd tussen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige milieugevaarlijke en risicovolle inrichtingen/ activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek Externe veiligheid (rapportnummer 2180560AQT303bJvH EV-BMZ V02)

Op 8 oktober 2018 heeft Aqua Terra Nova een onderzoek Externe Veiligheid en Bedrijven- en Milieuzonering (rapportnummer 2180560AQT303aJvH EV-BMZ) uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het project zich niet bevindt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Transportroute voor het transport van gevaarlijke stoffen (wegverkeer)

Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich niet bevindt binnen een PR=10-6 risicocontour van een route die is aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het object bevindt zich wel binnen 200 meter toetsingsafstand van de A4. Het plangebied bevindt zich eveneens binnen het invloedsgebied van zowel de A4 als de N211. Omdat het plan niet leidt tot een toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied hoeft de hoogte van het groepsrisico niet te worden verantwoord in het ruimtelijke besluit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Geluid

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere nieuwe woningen) in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek dient uit te wijzen of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat de geluidbelasting dient te worden getoetst ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, gezondheidszorggebouwen, en kinderdagverblijven. Kantoren, hotels, en horecagebouwen zijn volgens de wet in principe niet geluidgevoelig.

Onderzoek (rapportnummer: 20045555-20180462w-1)

Op 8 oktober 2018 heeft Aqua Terra Nova een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw van de woning aan Lotsweg 15 in Den Hoorn.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelastingen vanwege de Lotsweg, de Wippolderlaan en de snelweg A4, na toepassing van de aftrek van op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, hoger liggen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidsbelasting vanwege de wegen ligt wel lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 58 dB Lden. Derhalve zullen een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden bij het college van Burgemeester en Wethouders. Omdat het in totaal om slechts één woning gaat is het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren, niet reëel en niet doelmatig. Wel dient er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder.

3.5 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen worden benoemd in de bijbehorende

ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatieregeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch perceel in de bestemming "wonen" en de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Naar verwachting zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. Ook de voorgenomen ontwikkeling zelf draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project (bouw van een agrarische bedrijfswoning aan Lotsweg 15 en wijzigen agrarische bestemming Lotsweg 13 in de bestemming "wonen") zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

3.6 Bodem

Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo juncto artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.6 van het Bro moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het project op een vanuit milieuoogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het project economisch uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit.

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

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld

Onderzoek (nummer MBO.2020.0084) perceel Lotsweg 13

Het bureau BMA Milieu heeft op 26 mei 2020 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor Lotsweg 13. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning (agrarisch naar wonen). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek zijn door BMA Milieu B.V. uitgevoerd onder het procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 'het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen', protocol 2002 'het nemen van grondwatermonsters' en protocol 2018 'maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem'.

Conclusie Lotsweg 13

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Er is geen asbest aangetoond boven de detectielimiet ($< 0,5$ mg/kg ds.). Arseen in het grondwater Uit de Nota vergunningverlening, toezicht en handhaving 2018-2021 (d.d. 19 december 2017) van de provincie Zuid-Holland en bijbehorende Beleidsregel Onderzoek en Sanering van Bodemverontreiniging blijkt dat in gebieden waar gehalten aan arseen, nikkel, zink, lood en/of barium de interventiewaarde voor grondwater overschrijden, nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging niet is vereist wanneer er geen specifieke bron voor deze verontreiniging aanwijsbaar is. Dit geldt alleen als de gehalten in de vaste bodem lager zijn dan de landelijke achtergrondwaarden of specifieke achtergrondwaarden. Aangezien in onderhavig bodemonderzoek de grond ter hoogte van de grondwaterstand niet is verontreinigd met arseen, behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van dit onderzoek milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning (agrarisch naar wonen). Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH, uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Midden-Delfland). De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit). De gemeente waar de grond wordt toegepast is in dergelijke gevallen het bevoegd gezag.

De ODH (Omgevingsdienst Haaglanden) heeft het onderzoeksrapport d.d. 26 mei 2020 op 2 juli 2021 als onvoldoende beoordeeld.

Vervolgens heeft BMA Milieu in een brief d.d. 14 juli 2021 (kenmerk BRF.2020.0084) een schriftelijke uiteenzetting/ motivatie van de analysekeuze gemaakt en daarmee verzocht tot herziening van de beoordeling. Er is bij boring 7 bij de analysesselectie, in verband met bodemvreemde bijmenging, gekozen voor de bodemlaag van 1,2 tot 1,6 m-mv en niet voor de zintuiglijk schone bodemlaag van 0,65 tot 1,20 m-mv (direct onder de puinlaag). Dit is volgens BMA Milieu conform de uitgangspunten van de NEN 5740: namelijk analyseren meest verdachte monsters, en wordt derhalve als voldoende beschouwd. Bodemonderzoek blijft een steekproef, waarbij bij de analysesselectie dient te worden uitgegaan van een meest verdachte monsters. Dit zijn de monsters met bodemvreemde bijmenging en niet de zintuiglijk schone monsters.

Deze bovenstaande uiteenzetting/motivatatie van de analysekeuze is afgestemd met de ODH. Deze heeft hiermee ingestemd op 23 juli 2021.

Onderzoek (nummer MBO.2021.0100) perceel nabij Lotsweg 15

Het bureau BMA Milieu heeft op 21 mei 2021 een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor Lotsweg nabij 15. Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De werkzaamheden uit onderhavig onderzoek zijn door BMA Milieu B.V. uitgevoerd onder het procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' BRL SIKB 2000 en bijbehorend protocol 2001 'het plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen', protocol 2002 'het nemen van grondwatermonsters' en protocol 2018 'maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem'.

Conclusie Lotsweg nabij nr. 15

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'verdacht' juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Voor lichte verontreinigingen behoeft echter geen nader onderzoek te worden aanbevolen. De resultaten van dit onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Aanbevolen wordt onderhavige rapportage af te stemmen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH, uitvoeringsdienst milieutaken voor o.a. gemeente Midden-Delfland). De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te

voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen (Besluit Bodemkwaliteit). De gemeente waar de grond wordt toegepast is in dergelijke gevallen het bevoegd gezag.

3.7 Waterhuishouding

Wet- en regelgeving

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met het doel van een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit beleid is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG), het Nationaal Bestuursakkoord Water ((NBW) tot gemeentelijk niveau (het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Midden-Delfland 2016-2020). Het Waterbeheerplan 2016-2021, 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap' is het document waarin Het Hoogheemraadschap van Delfland zijn beleid heeft vastgelegd.

Onderzoek

Op 28 januari 2022 heeft Aqua Terra Nova een (aangepaste) watertoets (rapportnr: 2180580/Aqua-Terra Nova 301fWT/AW) uitgevoerd.

Deze watertoets is uitgevoerd i.v.m. de voorgenomen bouw van een nieuwe woning aan de Lotsweg 15 te Den Hoorn. De huidige woning (gemaalwoning) aan de Lotsweg 15 te Den Hoorn wordt gesloopt, maar de verharding (gemaal) zal daar blijven. Onder het gemaal is een persleiding aanwezig. Met het Hoogheemraadschap van Delfland is overeengekomen dat er een nieuwe woning geplaatst mag worden. Deze zal op het perceel ten noorden van de huidige woning komen. Er is nog geen ontwerp gemaakt voor de toekomstige woning. Deze watertoets richt zich op het perceel waar de nieuwe woning geplaatst gaat worden. Aqua-Terra Nova BV is verzocht de Waterstudie op te stellen die nodig is om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken.

Verder wordt met dit bestemmingsplan de bestemming van het agrarische perceel aan Lotsweg 13 (met daarop een agrarische bedrijfswoning, een garage, een schuur en een kas) gewijzigd in de bestemming "wonen". Er is daarbij alleen sprake van wijziging van het gebruik en niet van extra verharding.

Waterkwantiteit

Het plan dient te voldoen aan de provinciale normen voor bergings- en afvoercapaciteit. De planlocatie is gelegen in de polder De Woudse Droogmakerij (peilgebied GPG2014WODI). Voor dit peilgebied geldt een waterpeil van -4,68 m NAP. Conform de Handreiking Watertoets en de beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast van Delfland (<https://www.hhdelfland.nl/>) mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren als gevolg van de ontwikkeling, het zgn. stand-still beginsel. Voor dit project is toetsing aan de bergings- en afvoernormen het belangrijkste uitgangspunt. Bij planologische omzetting geldt de maximale inspanning voor de norm van de waterberging (zie bijlage 4) met toepassing van een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak. Het stand-still beginsel betekent dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen als gevolg van een ontwikkeling. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, of de vasthoudcapaciteit van een gebied op andere manieren wordt verkleind, zorgen voor een snellere afstroming van hemelwater naar de polderwatergang. Dit kan leiden tot wateroverlast. Versnelde afvoer door meer verharding voldoet daarmee niet aan het stand-still beginsel, tenzij ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd.

Delfland heeft de Watersleutel ontwikkeld, een rekentool waarbij op basis van een aantal relevante kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem wordt bepaald hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd:

BIJLAGE 5 INFORMEEL ADVIES DELFLAND

Toepassing Watersleutel; januari 2022

Watersysteem			De Woudse Droogmakerij		
	polder/boezem		26.2		
	gemaalcapaciteit	mm/etmaal	GPG2014WOD I		
	peilgebied	kaart			
Oppervlakteverdeling plangebied			HUIDIG	TOEKOMSTIG	
<u>Stedelijk</u>					
	verhard infrastr./bebouwing	m²	0	0	
	onverhard stedelijk	m²	0	0	
<u>Agrarisch elastiekbouw</u>					
	verhard glasgebied	m²	0	135	
	onverhard glasgebied	m²	135	0	
<u>Agrarisch gras, akkerbouw, natuur</u>					
	verhard landelijk	m²	0	0	
	onverhard landelijk	m²	0	0	
<u>Water</u>					
	huidig aanwezig water	m²	0	0	
<u>Totaal</u>					
	oppervlakte plangebied	m²	135	135	
Gebiedskenmerken			HUIDIG	TOEKOMSTIG	
	gemiddeld maaiveld	NAP m	-3.30	-3.30	
	maatgevend peil	NAP m	-4.68	-4.68	
	gemiddelde drooglegging	m	1.38	1.38	
Oppervlaktewater in m³			Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
	extra te realiseren		34	30	3
	huidig aanwezig		0	0	
	<u>totaal te realiseren</u>		34	30	3
	aandeel plangebied		25.0%	22.4%	2.6%
Waterberging in m³			Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
	extra te realiseren		11.9	10.4	1.4

Fig. 6 Waterverdeelsleutel

In de bovenstaande afbeelding staat de analyse op basis van de Watersleutel van Delfland weergegeven. In de Watersleutel wordt er een berekening gemaakt voor het scenario Klimaat 2050. Voor de ontwikkeling (toename aan verharding) is er een wateropgave van 10,4 m³ (staat gelijk aan 30 m² aan oppervlaktewater). Voor Klimaat 2050 is er een wateropgave van 1,4 m³ (staat gelijk aan 3 m² aan oppervlaktewater). De totale wateropgave voor dit plangebied is 11,9 m³, dit staat gelijk aan 34 m² aan wateroppervlak. Voor het wateroppervlak zal een locatie gezocht worden in hetzelfde peilgebied, zie figuur 3.3 van de watertoets: Peilgebied De Woudse Droogmakerij (Bron: Peilenkaart HHD) en alternatieve locatie wateropgave.

Ten aanzien van het stand-still beginsel wordt met name naar 3 onderdelen gekeken:

- Kans op wateroverlast mag niet toenemen; dit kan in de nieuwe situatie wel gebeuren aangezien het percentage onverhard afneemt. Dit kan gecompenseerd worden door extra water te gaan graven;
- Structuur van het watersysteem mag niet verslechteren; bij het ontwerp en de bouw zal hier rekeningen mee gehouden moeten worden;
- Beheerbaarheid van het watersysteem mag niet achteruitgaan; er vinden geen veranderingen plaats van het watersysteem.

Zorgplicht

De initiatiefnemer dient, zoals hierboven weergegeven, maatregelen of voorzieningen te treffen om te voldoen aan de zorgplicht. Hierbij kan onderstaande stroomschema gebruikt worden om tot de goede maatregel te komen.

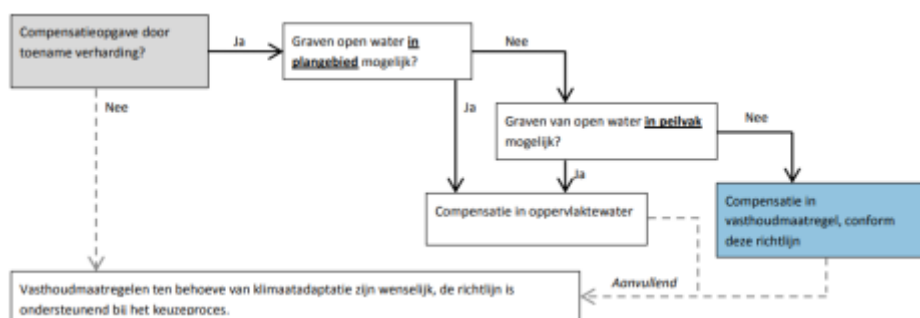


Fig. 7 Stroomschema toepassen van vasthoudmaatregelen (Bron: Richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces, Delfland).

In bovenstaande stroomschema wordt in zijn algemeenheid ook naar klimaatadaptieve maatregelen verwezen. Wateroverlast door hoosbuien is een steeds vaker voorkomend probleem. Om overlast te kunnen voorkomen moet water vastgehouden worden en langzaam worden afgevoerd (zie Klimaatadaptatie-Toolbox van het Hoogheemraadschap van Delfland). Hieraan kan iedereen bijdragen door bijvoorbeeld aan de volgende maatregelen te denken:

- afkoppelen van hemelwaterafvoer van het riool en dit water laten infiltreren
- platte en/of groene daken
- waterberging onder parkeerplaatsen
- waterberging in parkeerkelders
- grindkoffers onder de verharding
- in wadi's en andere vormen van groenvoorzieningen
- vijvers en watertonnen

Er is in dit stadium nog niets bekend over de toe te passen maatregelen aangezien er nog nagedacht wordt over het totale ontwerp van het huis en de invulling van de omgeving volgens de opdrachtgever.

Veiligheid en waterkeringen

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de veiligheid van haar beheergebied. Het bouwen en opslaan op waterkeringen mag niet zonder meer en hierop is de Keur Delfland toepassing. Met de Keurbepalingen wil Delfland voorkomen dat de stabiliteit of het functioneren van de waterkering wordt beïnvloed. Tevens moet de waterkering in de toekomst, indien nodig, opgehoogd of verbreed kunnen worden. Aan de noordoostzijde van het projectgebied is een regionale waterkering, (zie figuur 3.1 van de watertoets waarin met rode lijn het plangebied is weergegeven).

Als de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de agrarische bedrijfswoning zal worden ingediend, dient er ook een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland, als er wordt gebouwd op de waterkering.

Voor sloop- en bouwwerkzaamheden bij Regionale waterkering moet voldaan worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Daarbij zal de eigenaar van de gemaalwoning (het Hoogheemraadschap van Delfland zelf) zich moeten conformeren aan het beleid t.a.v. sloopwerkzaamheden in waterkering conform de Keur en de Beleidsregel Medegebruik Waterkeringen. Onder het gemaal is een persleiding aanwezig.

Afvalwater en riolering

De woningen worden volgens het Verbreed GRP 2011 – 2015 van gemeente Westland aangesloten op het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering. Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van 11 parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke. De nieuwe woning zal het hemelwater op oppervlaktewater lozen. Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering

West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Het projectgebied zal aangesloten worden op de bestaande gemeentelijke riolering.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Delfland en gemeenten zijn in de KRW Delfland overeengekomen om de toestand van de waterlichamen te verbeteren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat daar waar langs waterlichamen ruimtelijke mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de KRW-opgave, deze worden benut, en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderzocht of een deel van de ruimtelijke KRW-opgave hieraan kan worden gekoppeld. In het Waterplan Westland is aangegeven dat als er ruimte is, er een natuurvriendelijke oever moet worden aangelegd. En als er geen ruimte is maar wel dynamiek, kansen worden benut. Daarnaast mogen ruimtelijke ontwikkelingen niet leiden tot een verslechtering van de ecologische en chemische toestand van deze waterlichamen.

Het afstromend hemelwater vanaf het plangebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater. Het hemelwater zal in de polderwatergang worden afgewaterd. Er mag bij de opvang en afvoer van hemelwater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende of andere materialen die een negatief effect op de waterkwaliteit kunnen hebben.

Onderhoud en bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland. Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet. Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

De watergang aan de achterzijde van het perceel blijft in de nieuwe situatie onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland. Om dit onderhoud goed te kunnen blijven uitvoeren moet er rekening gehouden worden met een onderhoudsstrook bij beide watergangen.

Bodem en grondwater

Bij het bouwen van de nieuwe woning moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. In een waterhuishoudingsplan voor Westland wordt standaard uitgegaan van minimaal 1 m (advies van Delfland is om 1,2 meter aan te houden). Overigens helpt een voldoende hoog bouwpeil niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. De maaiveldhoogte bedraagt momenteel ca. -3,3 m NAP volgens hoogtekaart.nl (zie figuur 3.2). Het maatgevend peil zit op -4.68 m voor het peilgebied van de polder De Woudse Droogmakerij. Hiermee is de drooglegging ca. 1,38 m en voldoet daarmee aan de standaard van Delfland. Wanneer er ondergronds veel gebouwd wordt (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage) kan dit invloed hebben op de grondwaterstroming en op de drooglegging. In dit gebied mag vanwege de

Regionale waterkering niet diep gebouwd worden (zie bijlage 2 van de watertoets). De te bouwen woning zal weinig invloed hebben op de grondwaterstroming.

Conclusie

Er is volgens de Watersleutel een wateropgave van 34 m². De drooglegging is met ca. 1,59 m voldoende hoog. Voor sloop- en bouwwerkzaamheden bij Regionale waterkering moet voldaan worden aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.8 Ecologie/ stikstof

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming. De Quicksan heeft als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de Wet Natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland in de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe worden de effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt geadviseerd hoe te handelen in het kader van de natuurwetgeving. Voor activiteiten met een toename van neerslag van stikstof op een Natura 2000 gebied dient bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een Aeries-berekening te worden overlegd.

Flora en Fauna Onderzoek (rapportnummer 2180580/AQT301aFF/RaS)

7.1 Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 8 km van het Natura 2000-gebied 'Solleveld en Kapittelduinen'. Vanwege de grote afstand tussen het Natura 2000-gebieden het plangebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is niet noodzakelijk;
- Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

7.2 Soortbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevat bebouwing welke mogelijk geschikt is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Negatieve effecten door de werkzaamheden op vleermuizen kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen in het plangebied is noodzakelijk;
- Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren.
- De zorgplicht is te allen tijde van kracht (bijlage 1 bij het rapport);
- Het optreden van negatieve effecten op de overige (strikt) beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten. Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Wet natuurbescherming. De conclusie van de toetsing worden in dit hoofdstuk gegeven.

Onderzoek stikstof (rapportnummer 2180859/AQT304/RS)

Het bureau Aqua-Terra Nova BV heeft een stikstofdepositie berekening gemaakt van de beoogde activiteiten aan de Lotsweg 13 en 15 te Den Hoorn. Op basis van de berekening kan gesteld worden dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar door het project plaats vindt op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het is niet noodzakelijk om voor dit project vervolgstappen te nemen ten behoeve van de stikstofdepositie. Er is geen vergunning voor stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor dit project.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er belemmeringen zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming en dat het uitvoeren van vervolgstappen ten aanzien van het

onderzoek stikstofdepositie niet nodig is. Zo dient er een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw plaats te vinden. Dit omdat het plangebied bebouwing bevat die mogelijk geschikt is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. De werkzaamheden kunnen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Indien er zorgvuldig wordt gehandeld conform gedragscode en werkinstructie zoals vermeld in de quickscan, zal de Wet Natuurbescherming niet worden overtreden.

3.9 Conclusie

Uit de hierboven beschreven onderzoek rapportages komt het volgende naar voren:

- Uit oogpunt van externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem, water en ecologie/stikstof zijn er geen belemmeringen voor het plan. Wel dient nog een aanvullend vleermuizenonderzoek plaats te vinden;
- De planontwikkeling dient te voldoen aan de watercriteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.
- Betreffende de natuurwetgeving dient er een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden. Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren en er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.
- Vanwege de woning moeten er hogere grenswaarden geluid worden aangevraagd en dient i.h.k.v. het Bouwbesluit een onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels van de woning.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de interactie met de maatschappelijke omgeving). Verder is de economische uitvoerbaarheid van het project onderbouwd. Ook is in dit hoofdstuk de verantwoording opgenomen m.b.t. de Grondexploitatiewet.

4.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid (inspraak, vooroverleg en zienswijzen)

In het kader van het wettelijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de wettelijke overlegpartners voorgelegd. Ook heeft er inspraak over het bestemmingsplan plaats gevonden.

Na afronding van het vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan voor Lotsweg 13 en 15, Den Hoorn zes weken ter inzage gelegd volgens afdeling 3.4 Awb (= Algemene wet bestuursrecht). Er is 1 zienswijze binnen gekomen op dit bestemmingsplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze is verwerkt in dit plan.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

De directe kosten van het project komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeentelijke kosten zal door de aanvrager van de omgevingsvergunning(en) met de gemeente Midden-Delfland een anterieure overeenkomst worden gesloten. Deze anterieure overeenkomst dient te worden gesloten voordat het besluit wordt genomen over de onderhavige omgevingsvergunning(en). Zowel de kosten van de gemeente als die van het project zijn daarmee anderszins verzekerd en voldoende gedekt.

4.4 Grondexploitatie

Het plan valt onder een categorie volgens artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (artikel 6.2.1, lid d Bro) waarvoor een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning(en) zijn de kosten anderszins verzekerd. Om die reden behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Lotsweg 13 en 15" 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.bp20DHLotsweg13-ON01 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 scheidsmuren, 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.

ARTIKEL 3

Agrarisch - Glastuinbouw

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
A-GT Agrarisch - Glastuinbouw	(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. de daarbij behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, andere verhardingen ten dienste van het glastuinbouwbedrijf, groenvoorzieningen;
- c. (hoofd-)watergangen, waterpartijen, bruggen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers;
- d. Aardwarmte energiebedrijven voor de levering van energie aan glastuinbouwbedrijven uit aardwarmte met de daarbij behorende voorzieningen;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'gemaal' (gm), alsmede een gemaal;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw): een nieuwe bedrijfswoning.
- g. ter plaatse van de functie-aanduiding 'pad' (pd) bestemd voor een openbaar voetpad;

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. bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, mogen in oppervlakte maximaal 12,5% van de oppervlakte aan aanwezige kassen beslaan;
- f. de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, dient ondergeschikt te zijn aan de totale oppervlakte kassen;
- g. 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;
- h. de maximale bouwhoogte van een watertank of een (natte) koeltoren bedraagt 15,00 meter;
- i. de maximale bouwhoogte van een watersilo bedraagt 4,00 meter;
- j. de afstand van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken tot aan de (oorspronkelijke) gevel van een woning moet ten minste 12,50 meter bedragen;

- k. 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;
- l. de afstand van een WKK-installatie en een (natte) koeltoren moet naar een woning tenminste 12,50 meter bedragen;
- m. WKK-installaties en CO₂-tanks dienen achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gesitueerd te worden;
- n. de afstand van bedrijfsgebouwen, ten opzichte van de bedrijfswoning, bedraagt minimaal 5,00 meter;
- o. tussen een bedrijfswoning en niet bestemde bedrijfsgebouwen moeten de afstanden aan drie zijden van de woning ten minste 5 meter bedragen;

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 afstand tussen de gevel van agrarische bedrijfswoningen en de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met milieucategorie 3.1 dient ten minste 30,00 meter te bedragen;
- h. 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;
- i. 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;
- j. de goothoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 meter;

- k. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, de maximale bouwhoogte is 5,00 meter;
- l. 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;
- m. 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;
- n. de diepte van aan-, uit en aangebouwde bijgebouwen aan de voorkant van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter;
- o. 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;
- p. 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;
- q. de minimale afstand tussen niet aaneengesloten bedrijfswoningen bedraagt 6,00 meter;
- r. vrijstaande bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- s. 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;
- t. 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;
- u. 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 e tot en met r, t en u 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 e tot en met u, 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 erf scheiding 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 dichtbij 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 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning wordt pas verleend nadat er minimaal 34 m² waterberging is gerealiseerd. Deze waterberging dient te worden gegraven binnen het peilgebied, aangeduid op de kaart in bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.6.1 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.

3.6.2 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 e tot en met r, t en u 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.

3.6.3 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 e tot en met u van dit plan;
- c. de wijziging niet op natuur-, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige en milieu hygiënische bezwaren stuit.

3.6.4 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 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;
- 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.

3.6.5 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.

3.6.6 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.

3.6.7 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

ARTIKEL 4

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

V Verkeer

Functieaanduiding:

(-)

4.1 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.

4.2 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.

ARTIKEL 5

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:
W Wonen

Functieaanduiding:
(-)

5.1 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.

5.2 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:

5.2.1 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 garage mag maximaal 1140 m³ 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.;
- 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.

5.2.2 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.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 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 uitbouwen 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.

5.3.2 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 van de planregels voor:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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.

5.4.2 Strijdig gebruik

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

- kamerbewoning.

ARTIKEL 6

Waterstaat – Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

WS-WK Waterstaat – Waterkering

Functieaanduiding:

(-)

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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".

6.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Op de gronden, bedoeld in artikel 6.1, mag ten behoeve van de andere hier voorkomende bestemmingen slechts worden gebouwd na schriftelijke toestemming van de waterkeringbeheerder en met in achtneming van de regels van de betreffende bestemming.

ARTIKEL 7

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

ARTIKEL 8

Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod op gebruik van gronden en gebouwen

8.1.1 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.

8.1.2 Uitzonderingen

Dit verbod geldt niet voor:

- a. vormen van gebruik als bedoeld onder 8.1.1 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.

ARTIKEL 9

Algemene aanduidingsregels

9.1 Gebiedsaanduiding "Geluidzone – weg"

9.1.1 Bouwregels

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

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van het bepaalde in 9.1.1 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.

ARTIKEL 10

Algemene afwijkingsregels

10.1 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 %.

10.2 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, schakeluisjes, 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.

ARTIKEL 11

Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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 4 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.

ARTIKEL 12

Algemene procedureregels

12.1 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.

12.2 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 12.2a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

ARTIKEL 13

Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 13.2a, 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 13.2a, 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 13.2a, is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

13.3 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.

ARTIKEL 14

Slotregels

14.1 Vervangen bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebieden” (vastgesteld en onherroepelijk geworden op DATUM) op de dag dat het bestemmingsplan van kracht wordt als bedoeld in artikel 3.8, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening:

14.2 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Lotsweg 13 en 15”.