

Poeldijksepad 5
2675 CL Honselersdijk

Telefoon (0174) 63 11 31
Fax (0174) 62 08 53
E-mail info@volbar.nl
www.volbar.nl

IBAN NL16RABO0126518807
BIC RABONL2U
BTW NL 8087.40.362 B.01

VERKOOPBROCHURE

Middel Broekweg 154a
Honselersdijk



2021.125

Brochure Middel Broekweg 154a te Honselersdijk

INHOUDSOPGAVE:

	pagina
KENMERKEN	1
Omschrijving	1
Kadastrale gegevens	1
Vraagprijs	1
Oplevering	1
Bezichtiging	1
OMSCHRIJVING REGISTERGOED: A.	2
OMSCHRIJVING REGISTERGOED: B.	8
BIJZONDERHEDEN	9
BIJLAGEN	
I Uittreksel van de kadastrale kaart	
II Luchtfoto	
III Divers fotomateriaal	
IV Informatie m.b.t. het bestemmingsplan	

KENMERKEN:**OMSCHRIJVING:**

Een perceel tuinland met agrarische bedrijfswoning, 9.120 m² glasopstanden, 920 m² verwerkingsruimte en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Middel Broekweg 154a te Honselersdijk, gemeente Westland, momenteel in gebruik voor de teelt van cactussen.

KADASTRALE GEGEVENS:Omschrijving A.:

Gemeente Naaldwijk, sectie A, nummer:

4493 groot 1,22.79 ha.

Omschrijving B.:

Gemeente Naaldwijk, sectie A, nummer:

3176 groot 0,05.06 ha.
alzo tezamen groot 1,27.85 ha.

VRAAGPRIJS:

€ 1.350.000,00 kosten koper (excl. eventueel verschuldigde B.T.W.).

OPLEVERING:

Glastuinbouwbedrijf: In onderling overleg.

Woonhuis: In onderling overleg.

BEZICHTIGING:

Eventuele bezichtigingen uitsluitend volgens afspraak.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED: A.**TUINLAND:**

Oppervlakte	: 12.279 m ²
Grondsoort	: klei
Kavellengte	: grotendeels 180 m. en gedeeltelijk 150 m.
Kavelbreedte	: ca. 77 m.
Bebouwde breedte	: 71,25 m.
Gedraineerd	: op 8 m. met onderbemaling (voorzien van put met pomp)
Beschoeiing	: grotendeels hardhout

NUTSVOORZIENINGEN:

- Gas;
- elektra;
- water;
- OCAP (thans buiten gebruik);
- riool / septictank;
- 48 zonnepanelen.

ERFVERHARDING:

Oppervlakte	
Soort	: asfalt/straatwerk
Voorzieningen	: hemelwaterafvoeren, trottoirbanden en beplanting

GLASOPSTANDEN EN VOORZIENINGEN:
Kas 1

Oppervlakte	: 9.120 m ²
Afdelingen	: 1 t/m 3
Bouwjaar	: 1993
Constructie	: 8 m. tralieligger
Vakmaat	: 4,50 m.
Onderbouw	: gegalvaniseerd 4 m.
Gevel	: enkel beglaasd, aluminium roeden
Goot	: aluminium goot met condensopvang
Dek	: 1,125 m. glas, aluminium roeden
Lucht	: tweezijdig 2 ruits luchtramen, spant-railmechaniek
Servicerail	: aan één zijde t.b.v. dekwasinstallatie
Betonpad	: gevelpad, 2,50 m. breed

Verwarming per 8 m. - 10 x Ø51 als buisrail op gegalv. steunen (onder het teeltsysteem).

Watertechnisch per 8 m. - 2 witte regenleidingen met verlengde sprinkler sproeiers.

Scherminstallatie - draadsysteem, met PDI doek, bjr. 2016 (tevens trekdraden vernieuwd);
- rondom rolgevelschermen (bjr. 2016).

Diversen - 18 Priva ventilatoren, type PCF, met frequentieregeling;
- 12 zwavelpotten;
- hogedrukpomp.

BEDRIJFSGEBOUWEN:**Verwerkingsruimte (zijde Vijverberglaan)**

Oppervlakte	: 920 m ²
Bouwjaar	: 1993 (volledig verbouwd in 2016)
Constructie	: tralieligger
Gevel	: glas in aluminium roeden / damwandprofielplaten (bjr. 2016)
Dek	: glas in aluminium roeden
Vloer	: beton

<u>Voorzieningen</u>	- vloerverwarming;
	- automatische overheaddeuren en loopdeur.

Inbouw

Bouwaard	: sandwichpaneelplaten met glas
----------	---------------------------------

Indeling

- kantoor;
- kantine;
- sanitaire groep.

Bedrijfsruimte (zijde Middel Broekweg)

Oppervlakte	: 150 m ²
Lengte	: 15 m.
Breedte	: 10 m.
Constructie	: vakwerkspant
Gevel	: damwandprofielplaten (bjr. 2016)
Dek	: damwandprofielplaten (bjr. 2016)
Vloer	: beton

<u>Voorzieningen</u>	- loopdeur en schuifdeuren;
	- tl-verlichting.

Indeling

- douche en toilet;
- computerruimte.

Corridor / watertechnische ruimte

Oppervlakte	: 290 m ²
Constructie	: tralieligger
Fundering	: betonvoet
Gevel	: waarboven glas in aluminium roeden
Dek	: glas in aluminium roeden
Vloer	: grotendeels beton

<u>Voorzieningen</u>	- buisverwarming;
	- schuifdeur;
	- tl-verlichting.

Ketelhuis

Oppervlakte	: 54 m ²
Constructie	: houten vakwerkspant
Gevel	: halfsteens metselwerk waarboven glas in aluminium roeden afgewerkt met damwandprofielplaten
Dek	: damwandprofielplaten (bjr. 2016)
Vloer	: beton

Voorzieningen - tl-verlichting.

TECHNISCHE INSTALLATIES:

Klimaatregeling

Priva klimaatcomputer, type: Compact, bjr. 2016, voor de sturing van lucht, verwarming, scherm, ketel en watertechnische voorzieningen.

Verwarming

- Ten Horn ketel, bjr. 1971, 1,5 milj. Kcal.;
- Zantingh brander, 1,5 milj. Kcal. met frequentieregeling;
- enkele Croné rookgascondensor, bjr. 1998;
- verdeelstuk, 4 groepen, met transportleidingen in de grond als zgn. "stadsverwarming";
- CO2-installatie: doseerunit, Siemens CO2 meter en CO-beveiliging (thans buiten gebruik);
- noodstroomaggregaat (bjr. 2016).

Watertechnische voorzieningen

Installaties

- Nic Sosef voedingsdoseerunit, met A. en B. bakken, loog-, zuur- en mengbak, zandfilter, filter, literteller, leidingen en EC-voorregeling;
- Priva Vialux drainwaterontsmetter, bjr. 1997, op basis van UV-ontsmetting, capaciteit 2 m³ per uur, met ketel, pomp, zandfilter en leidingen (thans buiten gebruik).

Waterberging

- stalen watersilo, inhoud 15 m³ t.b.v. recirculatie water;
- stalen watersilo, inhoud 60 m³ t.b.v. spoelen zandfilter;
- stalen watersilo, inhoud 70 m³ t.b.v. hemelwater;
- stalen watersilo, inhoud 300 m³ t.b.v. hemelwater (bjr. 2021);
- waterbassin, inhoud 800 m³ t.b.v. hemelwater.

Teelt- en intertransportstelsysteem

In de glasopstanden (afdelingen 1 t/m 3) bjr. 2016:

- per 8 m. 2 rijen alum. teeltcontainers (afm. 3,78 m. x 1,60 m.) met gaasbodem;
- het geheel opgesteld op gegalv. supports met per rij 2 x ø 51 als transportbaan (geen verwarming) alsmede onder de teeltcontainers waterdichte vloer (geprofileerde grond met folie, met 1 ribbel drainslang en afgewerkt met gronddoek);
- moederwagen op het betonpad (linkerzijde) ten behoeve van vervoer van teeltcontainers naar de bedrijfsruimte (zijde Vijverberglaan);
- moederwagen met elektra kar (rechterzijde) ten behoeve van invoer van teeltcontainers naar de glasopstanden.

Oppotsectie:

- potgrondbunker;
- Javo Super oppotmachine met voorraadbak, automatische pottenopzetter, voorraadband, en automatische afvoerband;
- Javo teeltcontainervuller met automatische doorvoer rollerbaansysteem.

Algemeen:

- automatische teeltcontainer verplaatser annex stapelaar, rijdend over een gegalv. stalen rails bovenin de verwerkingsruimte (Vijverberglaan zijde);
- denen stapelaar;
- inseal machine.

Diversen

- geluidsinstallatie met tuner, versterker en boxen;
- telefooninstallatie met telefoonalarm.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED: B.

WOONHUIS: Middel Broekweg 154a te Honselersdijk met 506 m² onder- en omliggende grond

Type	: semi-bungalow
Bouwjaar	: 1960 aanbouw in 1975
Afmetingen	: 13,90 m. x 7,80 m. en 5,90 m. x 3,90 m. (aanbouw)
Inhoud	: 490 m ³
Gevels	: gemetselde spouw
Kozijnen	: hardhout met dubbel glas
Dak	: hout geïsoleerd met pannen en aanbouw gedekt met mastiek

<u>Voorzieningen</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Nefit cv-ketel, bjr. 2019; - zelfstandige gas-, elektra- en wateraansluiting; - grotendeels siertegelvloer met vloerverwarming op de begane grond; - siertuin met bestrating, terrassen en beplanting.
----------------------	---

<u>Indeling</u>	
<u>begane grond</u>	<ul style="list-style-type: none"> - hal met meterkast; - toilet met fonteintje; - woonkamer; - half open keuken met inbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur (gascomfort, afzuigkap, combi-magnetron en vaatwasmachine); - bijkeuken met vaste kasten; - badkamer met zitbad en vaste wastafel met ameublement; - 3 slaapkamers waarvan 1 kamer met vaste schuifkastenwand en 2 kamers met vaste kasten.

<u>1e etage</u>	<ul style="list-style-type: none"> - te bereiken via een vlizo trap en geheel bevloerd; - in gebruik als berging.
-----------------	---

BIJZONDERHEDEN:

Bestemmingsplan:

Volgens het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland hebben de hierbij aangeboden percelen de bestemming:

- enkelbestemming: "Agrarisch - Glastuinbouw";
- dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie";
- functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - hoofdwatgang;
- functieaanduiding: specifieke vorm van waarde -2;
- functieaanduiding: specifieke vorm van waarde -4.

De bestemmingsplankaart met bijbehorende voorschriften zijn als bijlage toegevoegd aan deze brochure. Voor nadere informatie met betrekking tot de bestemming verwijzen wij u naar de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omzetbelasting:

Eventueel verschuldigde omzetbelasting, hetzij terzake van de overdracht hetzij terzake aan de zijde van verkoper van toepassing zijnde herziening in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (herzieningsregeling) is niet in de prijs inbegrepen en komt voor rekening van koper c.q. zal door koper aan verkoper worden vergoed.

Overdrachtsbelasting:

Bij aankoop kan koper mogelijk gebruik maken van vrijstelling overdrachtsbelasting voor de grond voor zover er sprake is van cultuurgrondvrijstelling (artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op de Belastingen van Rechtsverkeer). Voor zover verkoper of zijn rechtsvoorgangers een beroep hebben gedaan op bedoelde vrijstelling zijn de opvolgend eigenaar en zijn rechtsopvolgers verplicht om de termijn van 10 jaar welke alsdan aan de orde is te respecteren. Hiervoor zal een kwalitatieve verbintenis en een ketting boetebeding worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Zakelijke rechten:

De hierbij aangeboden percelen kadastraal bekend gemeente Naaldwijk, sectie A, nummers 3176 en 4493, belast met één of meer zakelijke rechten als bedoeld ingevolge de belemmeringenwet privaatrecht.

Bodemonderzoek:

Een milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd. Het onderzoek kan op verzoek worden ingezien.

Personeel:

Overname van personeel is niet aan de orde.

Energie label woonhuis:

Indien het originele energielabel aanwezig is wordt dit bij de notariële overdracht overhandigd door verkoper aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is geheel voor rekening en risico van verkoper.

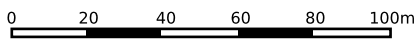
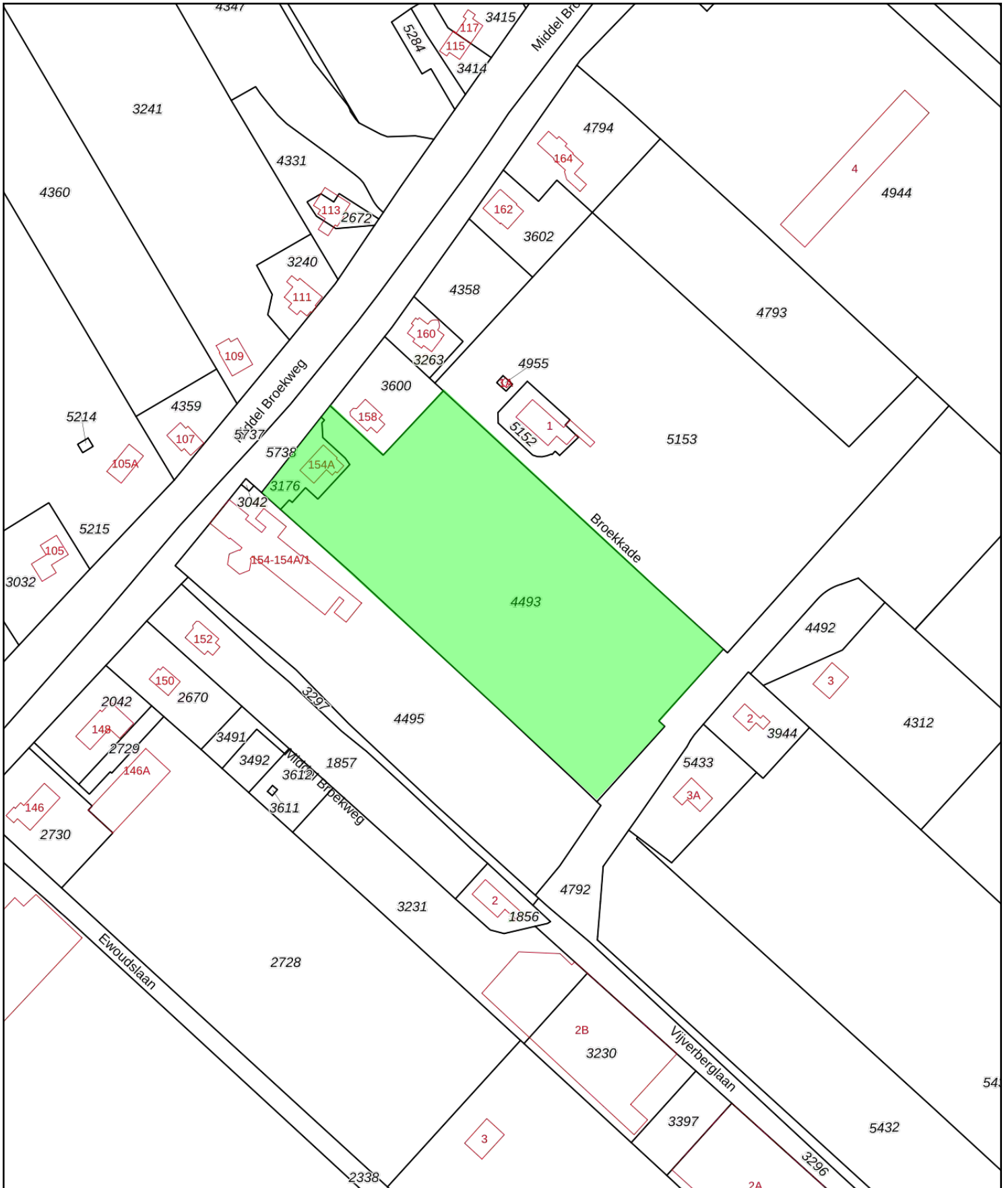
Aansprakelijkheid:


Alle gegevens worden geheel vrijblijvend verstrekt en zijn bestemd om u een indruk te geven van het registergoed. Circa maten en afrondingen hebben plaatsgevonden. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee deze brochure is opgesteld, kunnen er onjuistheden voorkomen. Aan de exacte juistheid van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onderhavige informatie is niet bedoeld als aanbod, maar is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er wordt alleen van een overeenkomst gesproken indien over alle zaken, hetgeen relevant voor beide partijen, overeenstemming is bereikt.

BIJLAGE I

Uittreksel van de kadastrale kaart

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Naaldwijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4493</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2021
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE II

Luchtfoto



AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Luchtfoto gebied



Luchtfoto object

BIJLAGE III

Divers fotomateriaal

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



Overzicht glasopstanden





Overzicht glasopstanden





Aanzicht verwerkingsruimte





Overzicht verwerkingsruimte



Aanzicht bedrijfsruimte



Ketelinstallatie



Oppetsectie



Teeltcontainerverplaatser

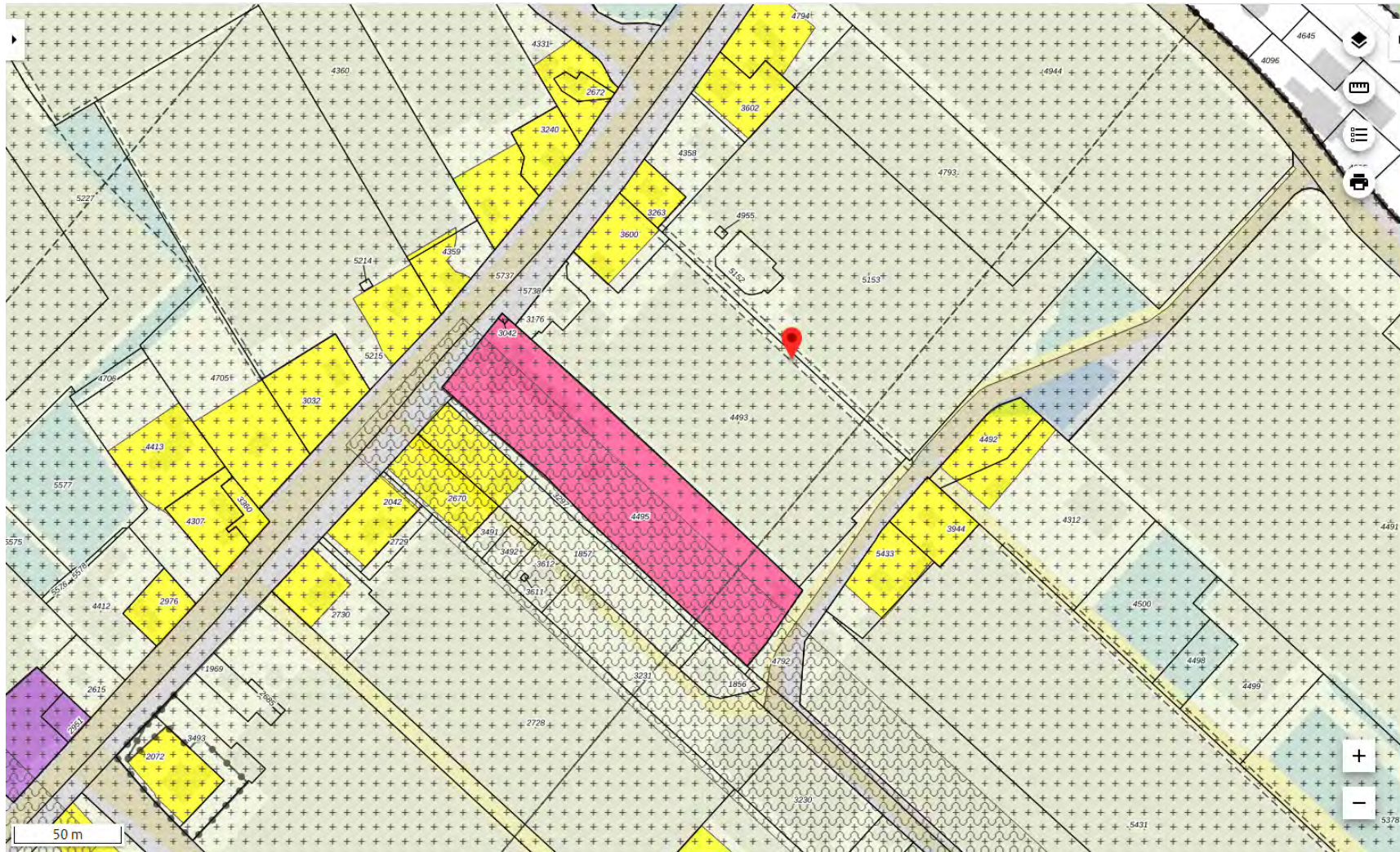


Woning

BIJLAGE IV

Informatie m.b.t. het bestemmingsplan

AANKOOP
VERKOOP
TAXATIE
ONTEIGENING
RECONSTRUCTIE



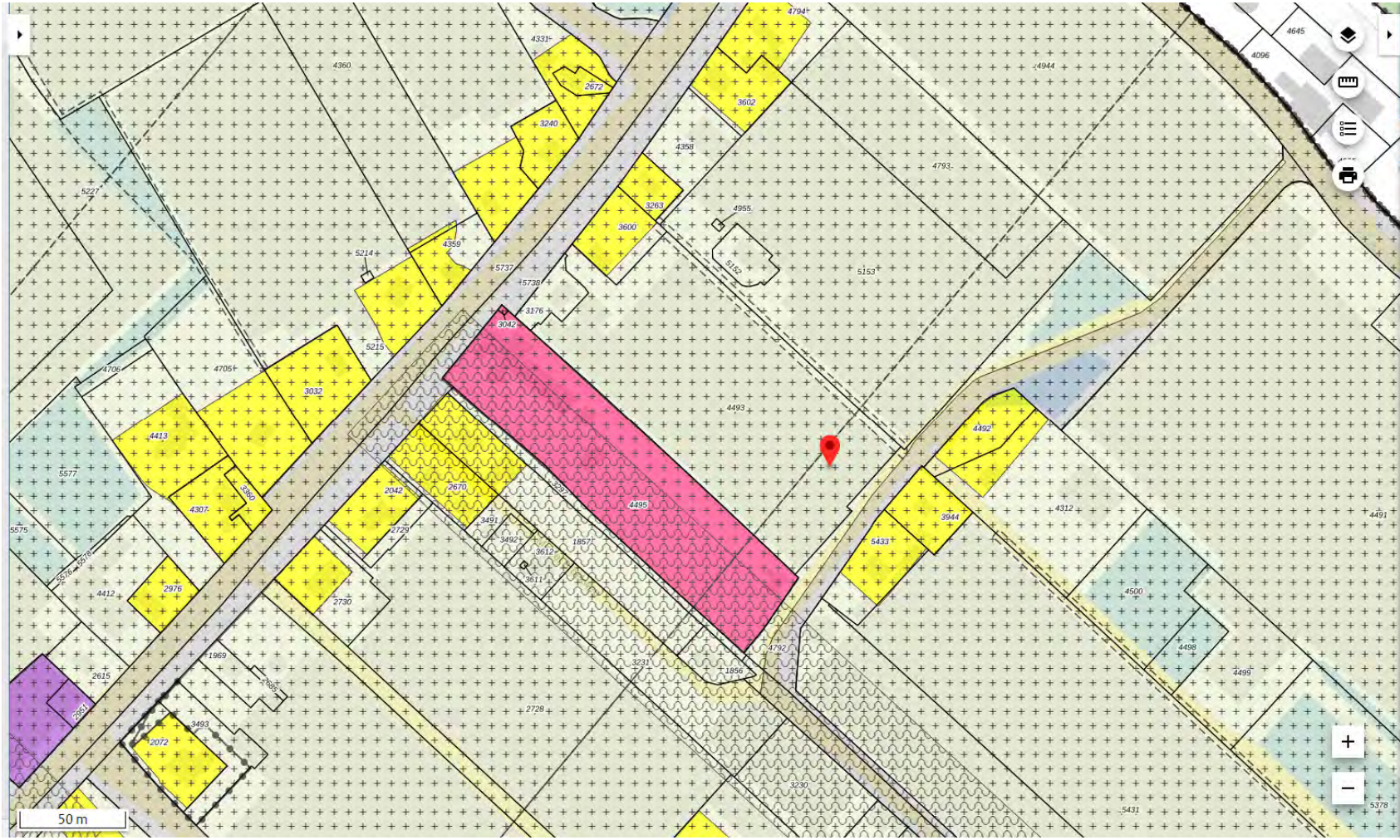
76794.3, 447366.2

Enkelbestemming
 Agrarisch - Glastuinbouw

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van agrarisch -
 hoofdwatergang

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van waarde - 4



Glastuinbouwgebied Westland
gemeente Westland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

76814, 447311.1

Enkelbestemming
Agrarisch - Glastuinbouw

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Functieaanduiding
specifieke vorm van waarde - 2



2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf, zoals beschreven in Bijlage 1;
- b. bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en verkeerskunstwerken ten behoeve van de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut (transformatorhuisjes);
- c. voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van en bij een glastuinbouwbedrijf, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
- d. voorzieningen voor het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf;
- e. (hoofd-)watergangen, waterpartijen en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het wonen in een bij een volwaardig en doelmatig glastuinbouwbedrijf behorende bestaande bedrijfswoning;

alsmede voor:

- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(ak)", een akkerbouwbedrijf;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(bsd)", een baggerspeciedepot zonder bebouwing;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)", een demokwekerij;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)", een hobbykas;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)", een hoofdwatgang;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-kv)", een kleinschalige veehouderij.
- m. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)", een kwekerij annex verhuurbedrijf, orangerie;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)", een paardenrenbaan;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding "(pf)", een paardenfokkerij;
- p. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-1)", een rijksmonument;
- q. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-2)", een gemeentelijk monument.

3.2 Bouwregels

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

- a. kassen;
- b. bedrijfsgebouwen, zoals bedrijfsruimten, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en (niet zelfstandige) kantoorruimten behorende bij het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals watertanks, watersilo's, (natte) koeltorens, wkk installaties en installaties voor de winning van warmte;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins en verkeerskunstwerken;
- e. bestaande bedrijfswoningen (uitsluitend de herbouw en het vergroten) met de daarbij behorende bouwwerken;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hw)" is het verboden te bouwen, tenzij toestemming is verkregen van de waterbeheerder, waar uit blijkt dat het waterhuishoudingsbelang niet wordt geschaad;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-prb)" zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van lichtmasten, toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-z)" is geen bebouwing toegestaan;

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

3.2.1 Kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Voor het bouwen van kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken gelden de algemene regels als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

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

	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte	maximale oppervlakte	maximale inhoud	specifieke regeling
kas	8 m	10 m			
bedrijfsgebouw		12 m	12,5% van de oppervlakte aanwezige kassen		
(niet-zelfstandige) kantoorruimte			1% van de oppervlakte aanwezige kassen en max. 1.000 m ² *		* de kantoorruimte maakt onderdeel uit van het bedrijfsgebouw en/of is direct verbonden met het glastuinbouwbedrijf
overige bedrijfsbouwwerken					
watertank, (natte) koeltoren en CO ₂ -tank		15 m			
watersilo		4 m			
windturbine		15 m			
schoorsteen (behorende bij een wkk-installatie)		20 m			
erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn		1 m			
erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn		2 m			
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde		8 m			

- b. de gevels van een kas mogen voor maximaal 30% worden voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits dit geen schaduwhinder oplevert voor het naastgelegen perceel;
- c. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1 meter;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de goothoogte;
- e. de afstand van overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels, gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 1,5x de bouwhoogte;
- f. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, tot het hoofdgebouw van een woning bedraagt minimaal 12,50 meter;
- g. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 25 meter;
- h. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken, waarin geluidsbronnen aanwezig zijn, tot het hoofdgebouw van een woning die onderdeel uitmaakt van een rustige woonwijk bedraagt minimaal 30 meter;
- i. de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, bedraagt minimaal 65 meter;
- j. de afstand van een windturbine tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg gelegen - erfafscheiding bedraagt minimaal 0,5x de bouwhoogte;
- k. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet altijd achter de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd worden, zodanig dat het bouwwerk een (ondergeschikt) onderdeel uitmaakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- l. een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk langs een weg uit categorie 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, mag maximaal ¼^e van de diameter of breedte van het bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw gebouwd

- worden, zodanig dat het bouwwerk onderdeel uit maakt van en een eenheid vormt met het bedrijfsgebouw;
- m. de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
 - n. de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, moet zodanig ingericht zijn dat een (vracht-)wagen op eigen terrein kan keren;
 - o. voor een glastuinbouwbedrijf geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per ha.

3.2.2 Uitzonderingen kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-dk)" bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte en bedrijfsgebouw maximaal 40% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 30% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)" bedraagt de oppervlakte van een bedrijfsgebouw maximaal 20% van de oppervlakte van de aanwezige kassen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-4)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.300 m²;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "(sba-5)", bedraagt de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte maximaal 1.750 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de oppervlakte van gebouwen maximaal het op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak;
- g. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal de op de planverbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de functieaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" bedraagt de afstand van bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken tot aan de bestemmingsgrens minimaal 5 meter;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de oppervlakte van de hobbykas ten hoogste het oppervlak zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van dit plan;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de goothoogte ten hoogste 3 meter;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-hk)" bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 4 meter.

3.2.3 Bestaande bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede dat:

- a. bij een glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan;
- b. herbouw van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen
 - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.
- c. herbouw van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst en herbouwd als woning, met de bestemming "Wonen";
 - de woning niet al eerder is gesloopt, verplaatst of herbouwd als bedrijfswoning ten behoeve van een (destijds) nieuw, ander glastuinbouwbedrijf;
 - de woning wordt opgericht op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf;
 - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

- d. vergroting van een bestaande, eerste bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 20.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 15.000 m² aan kassen;
 - indien het bedrijf ter plaatse beschikt over minder dan 15.000 m², maar minimaal 5.000 m² aan kassen, moet worden aangetoond dat er sprake is van een gespecialiseerde teelt die op deze beperkte schaal bedrijfseconomisch verantwoord en levensvatbaar is;
 - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- e. vergroting van een bestaande, tweede of derde bedrijfswoning is toegestaan, mits:
 - deze zal gaan dienen voor de huisvesting van de ondernemer of diens personeel;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 40.000 m² aan grond;
 - het bedrijf ter plaatse beschikt over minimaal 30.000 m² aan kassen;
 - de woning wordt vergroot op de gronden die behoren tot het glastuinbouwbedrijf.
- f. de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van de woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) bedraagt minimaal 12,50 meter.

3.2.4 Uitzonderingen bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b en c:

- a. ter plaatse van de functieaanduidingen "(sa-dk)", "(sa-ko)", "(ak)", "(pf)", en "(sa-kv)" is herbouw van de bestaande bedrijfswoning toegestaan, mits de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de algemene regels voor (bedrijfs-)woningen als genoemd in Artikel 32.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor:

- a. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor (niet zelfstandige) kantoorruimte behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.
- b. het bouwen of vergroten van een bedrijfsgebouw voor het centraal verwerken en verpakken van producten die elders geteeld zijn, mits:
 - de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen bedraagt;
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

- c. het bouwen van een wkk-installatie en een installatie voor de winning van warmte door een niet glastuinbouwbedrijf, mits:
 - de voorziening is gericht op het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en /of warmtelevering aan derden (niet-glastuinbouwbedrijven) bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw met daarboven een kas (meervoudig ruimtegebruik) tot maximaal 20 meter, mits:
 - de bouwhoogte minimaal 12 meter bedraagt;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 1, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 25 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1,5x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 20 meter;
 - de afstand tot aan het hart van de weg uit categorie 3 en overige wegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 1x de bouwhoogte bedraagt en met een minimum van 15 meter.
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- e. de goot- en bouwhoogte van een kas tot respectievelijk maximaal 10 meter en maximaal 13,50 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - voor iedere meter dat de kas hoger is dan toegestaan op grond van lid 3.2.1, de kas 1 meter verder uit het hart van de weg wordt gebouwd dan op grond van lid 32.3 is toegestaan;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- f. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw tot maximaal 15% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- g. de oppervlakte van een (niet-zelfstandige) kantoorruimte tot een maximum van 1,5% van de oppervlakte van de ter plaatse aanwezige kassen met een maximum van 1.500 m², mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of waterstaatkundige bezwaren stuit.
- h. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 1,80 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de erfafscheiding wordt geplaatst op of rondom verhard voorterrein bij een glastuinbouwbedrijf;
 - het een volledig open erfafscheiding betreft waardoor het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft.
- i. het bouwen van een kas waarvan een groter percentage (dan 30%) van de gevels wordt voorzien van niet licht doorlatend materiaal, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- j. de afstand van een kas tot de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfafscheiding, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

- k. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken tot minimaal 1 meter van - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - de erfscheiding of in de - niet aan een gecategoriseerde weg of vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, gelegen - erfscheiding, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of verkeerskundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- l. de afstand van een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken dichterbij het hoofdgebouw van een woning, mits:
 - een efficiënte en logistiek verantwoorde inrichting het noodzakelijk maakt dat ten opzichte van een bepaalde woning dichterbij dan 12,50 meter wordt gebouwd;
 - de bestaande afstand - zoals aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan - niet wordt verkleind;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- m. de afstand van een wkk-installatie of (natte) koeltoren dichterbij het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, mits:
 - uit onderzoek gebleken is dat door te nemen maatregelen de beoogde afstand tot aan het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van woning niet tot milieu hygiënische bezwaren leidt;
 - de wkk-installatie of (natte) koeltoren niet dichterbij wordt gebouwd dan 12,50 meter.
- n. het bouwen een watertank, wkk-installatie, (natte) koeltoren en/of CO₂-tank of daarmee vergelijkbaar bouwwerk voor de voorgevelrooilijn van het primaire bedrijfsgebouw, mits:
 - wordt gebouwd in een kas (die onderdeel uitmaakt van het gehele kassencomplex);
 - de kas (gevel) waarin het bouwwerk wordt gebouwd minimaal 25,00 meter breed is;
 - dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- o. voor de breedte van een in-/uitrit naar een bedrijfsgebouw groter dan 10 meter, mits:
 - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op een andere wijze vanaf de (openbare) weg het eigen terrein op te kunnen draaien;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- p. voor de inrichting van het (voor-)terrein bij een glastuinbouwbedrijf dat ontsluit op een weg uit categorie 1, 2 of 3, zoals opgenomen in Bijlage 4, waar een (vracht) wagen niet op eigen terrein kan keren, mits:
 - er sprake is van een bestaand glastuinbouwbedrijf;
 - dit noodzakelijk is vanwege de onmogelijkheid om op het eigen terrein te kunnen keren;
 - er een duidelijk onderscheid is tussen het privé en openbaar terrein;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- q. het aanleggen van minder dan 4 parkeerplaatsen per hectare tot minimaal 2 parkeerplaatsen per hectare, mits:
 - dit voldoende is voor het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - dit niet op verkeerskundige bezwaren stuit.
- r. de afstand van een bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken ter plaatse van de functiaaanduidingen "(ak)", "(pf)" en "(sa-kv)" tot minimaal 1 meter van de erfscheiding of in de erfscheiding, mits:
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.

3.3.2 Afwijken voor bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 lid b en c ingevolge de afwijkingen van de algemene regels voor (bedrijfs-) woningen als genoemd in Artikel 32, alsmede voor:

- a. de afstand van het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw van een woning tot aan een kas, bedrijfsgebouw en overige bedrijfsbouwwerken (m.u.v. van een wkk-installatie, (natte) koeltoren en windturbine) tot de bestaande afstand, zoals aanwezig ten tijde van tervisielegging van het bestemmingsplan, mits:
 - de aan te houden afstand ertoe zou leiden dat herbouw of vergroting van een bedrijfswoning onmogelijk zou zijn;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen;
 - de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. privé gebruik van gronden en bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 1.000 m², te meten aansluitend aan het hoofdgebouw van de woning (inclusief de woning);
- b. niet aan de bestemming gelieerde bewoning;
- c. zelfstandige woonruimte van een bijgebouw;
- d. zelfstandige kantoorruimte;
- e. (niet zelfstandige) kantoorruimte van (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven);
- f. centraal verwerken en verpakken van producten;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. een geluidzoneringsplichtig bedrijf;
- j. een bedrijf dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.4.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

- a. het bepaalde onder 3.4.1 onder g is niet van toepassing voor ondergeschikte particuliere verkoop van uitsluitend op het perceel geteelde producten en waarbij het aldus gegenereerde financiële resultaat niet meer dan 10% van het totale bedrijfsresultaat uitmaakt;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "(sa-ko)" is het bepaalde onder 3.4.1 onder g niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken tot een bruto vloeroppervlakte van 250 m² voor detailhandel in planten, bloemen en bomen en bijbehorende attributen;
- c. het bepaalde onder 3.4.1 onder i is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven die op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds geluidzoneringsplichtig zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en/of 3.4 voor:

- a. het gebruik van gronden en bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de visteelt als ondergeschikt onderdeel van de glastuinbouwfunctie, mits:
 - er sprake is van een gesloten systeem, waarbij het afvalwater van de visteelt wordt gebruikt voor het gewas;
 - er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
 - er sprake is van milieu neutrale visteelt;
 - de visteelt bedrijfseconomisch ondergeschikt is;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- b. het opwekken en leveren van energie en/of warmte ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, waarbij de energie- en/of warmtelevering aan derden (niet glastuinbouw) bedrijfseconomisch ondergeschikt is, mits:
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- c. het bergen, leveren en zuiveren van (giet-)water ten behoeve van meerdere glastuinbouwbedrijven, mits:
 - de centrale voorziening niet leidt tot een afname van het glastuinbouwareaal;
 - dit niet op stedenbouwkundige en/of landschappelijke bezwaren stuit;
 - dit geen onevenredige hinder, gevaar en/of schade veroorzaakt in relatie tot de aangrenzende percelen.
- d. (niet zelfstandige) kantoorruimte in een bedrijfsgebouw behorende bij het ter plaatse en (meerdere) niet ter plaatse gevestigd(e) glastuinbouwbedrijf(f)/(ven), mits:
 - de glastuinbouwbedrijven behoren bij eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de kantoorruimte wordt gevestigd langs een weg uit categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in Bijlage 4;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - voldaan wordt aan alle overige regels voor een (niet zelfstandige) kantoorruimte.

- e. het centraal verwerken en verpakken van producten in een bedrijfsgebouw die elders geteeld zijn, mits:
 - de geteelde producten die verwerkt en verpakt worden afkomstig zijn van eenzelfde onderneming;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - niet meer producten verwerkt worden dan afkomstig van maximaal 3x de op het perceel aanwezige hoeveelheid kassen;
 - het bedrijfsgebouw een natuurlijk onderdeel van en een eenheid met het glastuinbouwbedrijf blijft uitmaken, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
 - de parkeersituatie en verkeersafwikkeling op, naar en vanaf het glastuinbouwbedrijf akkoord is bevonden door de verkeerskundige;
 - de ontsluiting en het aantal benodigde parkeerplaatsen niet op bezwaren stuit, dit ter beoordeling van de verkeerskundige.

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

3.6.1 Verbod op werken en werkzaamheden

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

- a. aanleggen van waterbassins;
- b. aanleggen van verhardingen.

3.6.2 Uitzonderingen verbod op werken en werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.6.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

- a. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder a. zijn voor zover gelegen langs een gecategoriseerde weg of een vaarweg, zoals opgenomen in Bijlage 4, slechts toelaatbaar, mits:
 - het waterbassin niet zichtbaar of voldoende wordt ingeplant, dit ter beoordeling van de groendeskundige;
 - dit noodzakelijk is in bedrijfsmatig opzicht;
 - de afstand van een waterbassin tot een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 1 minimaal 17,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 2 minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot hart van de weg met de categorie 3 minimaal 9 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot de boveninsteek van een (hoofd-)watergang die deel uitmaakt van de vaarwegen, zoals opgenomen in Bijlage 4, minimaal 4 meter bedraagt;
- b. de werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 onder a. zijn voor zover niet gelegen langs een gecategoriseerde weg, zoals opgenomen in Bijlage 4, slechts toelaatbaar, mits:
 - de afstand van een waterbassin tot een hoofdgebouw van een woning minimaal 12,50 meter bedraagt;
 - de afstand van een waterbassin tot het hart van de weg minimaal 6,50 meter bedraagt, tenzij een kortere afstand niet op verkeerskundige en/of stedenbouwkundige bezwaren stuit.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen:

3.7.1 Omzetten 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:

- de bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd, waarbij alle ter plaatse bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, gronden zijn verkocht en alle bedrijfsmatig te gebruiken, bij het bedrijf bijbehorende, kassen, bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsbouwwerken zijn verkocht of gesloopt ten behoeve van een schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- per bedrijf ten minste één bedrijfswoning aanwezig blijft;
- de woning zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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;
- de van bestemming te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn op de bestaande bebouwing, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen bij de te wijzigen kavel is teruggebracht tot 100 m² of de inhoud van alle bestaande bijgebouwen is teruggebracht tot 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.2 Vergroten woonvlak

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

- de vergroting zodanig gesitueerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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;
- het te vergroten woonvlak op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- voldaan wordt aan de regels voor een woning als genoemd in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat de regels met betrekking tot de inhoud van een woning en alle regels met betrekking tot bijgebouwen niet van toepassing zijn, mits de oppervlakte van alle bestaande bijgebouwen op het uiteindelijke woonvlak is teruggebracht tot 100 m² of tot een inhoudsmaat van 300 m³;
- advies is ingewonnen bij de waterbeheerder en de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.3 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:

- de sloop van de (voormalige bedrijfs-)woning nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de beoogde woonkavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- de (voormalige bedrijfs-)woning wordt gesloopt, binnen 2 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- na de bestemmingswijziging geen grotere kavel bij de perceelseigenaar 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;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- alle bestaande bouwwerken, op de achter te laten kavel, zijn gesloopt;
- de herstructurering en/of schaalvergroting waar de woning onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige en de waterbeheerder;
- de te wijzigen kavel op een ruimtelijk logische en efficiënte wijze verkaveld is;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van de bestaande burgerwoning die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Wonen" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen de dubbelbestemming "Leiding - ...", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe woonvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

3.7.4 Uitplaatsen niet-glastuinbouw bedrijven

Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf – Agrarisch aanverwant bedrijf" met als doel een bedrijf te verplaatsen, waarbij vast dient te staan dat:

- de verplaatsing nodig is vanwege (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw;
- de bedrijfskavel zodanig geprojecteerd is dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst niet wordt belemmerd, dit ter beoordeling van de glastuinbouwdeskundige;
- alle bedrijfsbouwwerken op de achter te laten kavel worden gesloopt, binnen twee maanden nadat bedrijfsbouwwerken op de nieuwe kavel gereed zijn gemeld;
- de achter te laten kavel aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan;
- de kavel na bestemmingswijziging een vergelijkbare oppervlakte heeft dan de (vergunde) oppervlakte oude kavel met een bedrijfsbestemming;
- voldaan wordt aan de regels van dit plan die gelden voor de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf – Agrarisch aanverwant bedrijf";
- de herstructurering of schaalvergroting waar het bedrijfsperceel onderdeel van uitmaakt de instemming heeft van de glastuinbouwdeskundige;
- dit niet op ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, waterstaatkundige, milieu hygiënische en/of akoestische bezwaren stuit;
- voor de gronden van het bedrijf die terugvallen aan de glastuinbouw, de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijf - Agrarisch Aanverwant Bedrijf" gelijktijdig wordt gewijzigd naar "Agrarisch - Glastuinbouw", middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in Artikel 36 van dit plan;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak binnen de dubbelbestemming "Leiding - ..." komt te liggen, is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist;
- indien het nieuwe bedrijfsvlak is gelegen binnen 25 meter van de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "(sb-gos)" of "(sb-mr)", is schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder vereist.

Artikel 28 Waarde – Archeologie

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

28.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

en gelden tevens de volgende bouwregels ten aanzien van:

28.2.1 Onderliggende bestemming

Op de gronden mogen ten behoeve van de onderliggende bestemming(en) bouwwerken, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels, binnen de beschermingszone worden gebouwd, mits:

- a. voor de verlening van de omgevingsvergunning burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.

28.2.2 Uitzonderingen onderliggende bestemming

De verplichting voor een archeologisch onderzoek geldt niet voor:

- a. kassen;
- b. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding “(swr-1)”. Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
- c. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding “(swr-2)” met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
- d. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding “(swr-3)” met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
- e. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding “(swr-4)” met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
- f. bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding “(swr-5)” met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

28.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 28.2.1 onder a. genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

28.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" grondwerken dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- b. grondwerken dieper 50 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of dempen van (hoofd-)watergangen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
- c. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

28.3.2 Uitzonderingen verbod

Het verbod als bedoeld in lid 28.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
- e. welke betrekking hebben op:
 - kassen;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-1)". Hiervoor geldt enkel een meldingsplicht voor werkzaamheden, zodat, als onderdeel van de nazorgfunctie, de verwachting getoetst kan worden. Deze nazorg mag geen belemmeringen opleveren voor de uitvoer van de werkzaamheden;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-2)" met een maximale oppervlakte van 500 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-3)" met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-4)" met een maximale oppervlakte van 100 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 50 cm;
 - bouwwerken, werken en werkzaamheden ter plaatse van de functieaanduiding "(swr-5)" met een maximale oppervlakte van 50 m² en maximale diepte beneden maaiveld van 30 cm.

28.3.3 Voorwaarden

- a. de werken of werkzaamheden die onder het verbod vallen, zijn slechts toelaatbaar indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord;
- b. indien uit het onder a. genoemd archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. voor de verlening van de omgevingsvergunning hebben burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de archeologische deskundige van de gemeente Westland of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige, tenzij geen archeologisch onderzoek benodigd is.