

BESTEMMINGSPLAN PROJECTVESTIGING GLASTUINBOUW SIBERIË

PLANREGELS

WAYLAND NOVA

ONTWERP

november 2008

110502/ZF8/2J7/200921/007



Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Agrarisch – Bouwblok	13
Artikel 4	Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw	17
Artikel 5	Bedrijf	24
Artikel 6	Bedrijventerrein	26
Artikel 7	Natuur	28
Artikel 8	Verkeer	30
Artikel 9	Water	31
Artikel 10	Wonen	32
Artikel 11	Leiding – Gas (dubbelbestemming)	34
Artikel 12	Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)	36
Artikel 13	Leiding – Water (dubbelbestemming)	38
Artikel 14	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	40
Artikel 15	Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)	43
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	45
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 18	Algemene ontheffingsregels	47
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 20	Algemene procedureregels	51
Artikel 21	Overige regels	52
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS - EN SLOTREGELS	55
Artikel 22	Overgangsrecht	55
Artikel 23	Slotregel	56

HOOFDSTUK

1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

1. Plan:
het bestemmingsplan Projectvestiging glastuinbouw Siberië als aangegeven op de verbeelding (tekeningnr. 0934000001) en in deze regels.
2. Aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
3. Agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
4. Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
5. Bebouwingsgrens:
een lijn die de grens vormt van een op de verbeelding getekend bouwvlak, en die niet door bebouwing overschreden mag worden.
6. Bedrijfsgebouw:
een gebouw dat behoort bij één of meerdere bedrijf/bedrijven en wordt gebruikt voor de bedrijfsuitoefening van dat bedrijf.

7. Bedrijfswoning:
een woning die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon en diens gezin, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van desbetreffende grond, noodzakelijk moet worden geacht in verband met een goede (tuinbouw)bedrijfsvoering binnen het plangebied.
8. Bestaande bebouwing:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij in de regels anders is bepaald.
9. Bestemmingsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
10. Bestemmingsvlak:
een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.
11. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
12. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten en waar de uitoefening van een (tuinbouw)bedrijf is toegestaan.
13. Bouwvlak:
een op de verbeelding aangegeven, door bebouwingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.
14. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

15. Bijgebouw:
een op zichzelf staand gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zijnde (bedrijfs)woning.
16. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder dient niet te worden begrepen een seksinrichting.
17. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
18. Glastuinbouwbedrijf:
een bedrijf, dat uitsluitend is gericht op het telen van gewassen, waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van kassen.
19. Hemelwaterproblematiek:
de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.
20. Hoofdgebouw:
een gebouw dat door zijn omvang, constructie, functie en situering het belangrijkste gebouw op een perceel is.
21. Infiltratiegebied:
het deel van een stroomgebied waar het hemelwater wordt afgevoerd door middel van inzijging in de bodem.
22. Kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een tourcaravan;
b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
één en ander voor zover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

23. Kas:
een gebouw, bestaande uit hoofdzakelijk glas en daarnaast ander materiaal, dat is of wordt opgericht ten behoeve van de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf en dat in hoofdzaak bestaat uit ruimte voor het telen van gewassen.
24. Perceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.
25. Projectvestiging glastuinbouw:
een locatie voor de glastuinbouw met een hoge kwaliteit van nutsvoorzieningen, ontsluiting, milieuvorzieningen en landschappelijke inpassing en waar de voorzieningen een sterk collectief karakter hebben.
26. Recreatief medegebruik:
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.
27. Ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomst waarde van die ruimte.
28. Stedenbouwkundig beeld:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.
29. Structurele voorziening tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers:
woningen/wooneenheden in stedelijk gebied, hotel, pension, logiesgebouw of ander gebouw, als zodanig bestemd en tevens geschikt en ingericht ten behoeve van tijdelijke bewoning.
30. Tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers:
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

31. Trafovorziening:
een bouwwerk dat is gericht op het omzetten van een elektrische wisselstroom van hoge spanning in één van lagere spanning of omgekeerd.
32. Tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid:
een bedrijfsmatige activiteit die gericht is op het verlenen van diensten aan (glas)tuinbouwbedrijven met behulp van werktuigen, en/of het leveren van goederen aan (glas)tuinbouwbedrijven en/of het opslaan, verwerken van door (glas)tuinbouwbedrijven afgeleverde producten.
33. Tunnelkas:
een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.
34. Voorgevel:
een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gericht op de openbare weg, waarop het gebouw in overwegende mate is georiënteerd.
35. Waterberging
het tijdelijk vasthouden van wateroverschotten afkomstig van hevige neerslag of hoge beekafvoeren in de bodem (grondwater), waterloop (oppervlaktewater) of in een natuurlijke dan wel kunstmatige laagte (boven maaiveld) door het bevorderen van inundaties, waardoor de afvoergolf wordt afgevlakt, ter voorkoming van wateroverlast elders.
36. Waterstaatkundige voorzieningen:
voorzieningen die betrekking hebben op de gesteldheid van een stuk grond ten opzichte van het water dat zich daarin bevindt of waarmee het omgeven is.
37. Weg:
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

38. Woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de
huisvesting van één huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. Bebouwde oppervlakte:
de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen en bouwwerken op 1 meter of hoger boven peil.
2. Goothoogte van een gebouw:
de hoogte van de bovenkant van de goot, de druiplijn c.q. het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel boven peil.
3. Inhoud van een gebouw:
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.
4. Nokhoogte van een gebouw of bouwwerk:
de hoogte van de nok of het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk gemeten boven peil;
ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen lucht- en liftkokers alsmede antennes vallen hierbuiten.
5. Bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.
6. Peil:
de hoogte van de weg waarop de hoofdontsluiting van het perceel plaatsvindt.

HOOFDSTUK

2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Agrarisch - Bouwblok

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Bouwblok aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één agrarische bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, met bijbehorende bedrijfsbebouwing;
- b. één bedrijfswoning.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals erven en groenvoorzieningen.

2. Bouwregels

1. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming.

2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Bouwvlak" met inachtneming van de volgende regels:

A. Kassen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de volgende bouwregels gelden:

- a. voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 10 m. en een maximale nokhoogte van 12 m.;
- b. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 8 m. en de nokhoogte niet meer dan 12 m.;
- c. de oppervlakte van kassen mag in totaal niet meer bedragen dan 5000 m²;
- d. kassen dienen op een afstand van ten minste 2 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gesitueerd.

B. Voor de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. er is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- c. de nokhoogte mag maximaal 9 m. bedragen;

- d. de goothoogte mag maximaal 7 m. bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelings perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m en tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 2 m;
- f. bouwwerken, voorzien van een dak, worden met een kap afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 12° zal en maximaal 45° mag bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van de bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² en de goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 m. respectievelijk 5,50 m;
- h. bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht.

- 3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 2 m;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen bebouwen zijnde, met reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1,50 m.;
 - c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woonfunctie mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsfunctie mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat aan de naar de weg gekeerde zijde een hoogte van maximaal 17 m is toegestaan;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een afstand van ten minste 2 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gesitueerd; deze voorwaarde geldt niet voor terrein- en erfafscheidingen.
- 4. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een gebouw aanwezig is; maximaal mag tot 2 meter onder maaiveld worden gebouwd.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander:

- a. teneinde te waarborgen dat bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zoveel mogelijk worden geclusterd dan wel anderszins ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit of het stedenbouwkundige beeld;

- b. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
 - c. teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.
4. Ontheffing van de bouwregels
- 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub 3 zulks teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten mits:
 - a. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
 - 2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder 2 sub A onder d, lid 2 onder 2 sub B onder e en lid 2 onder 3 sub e teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven minimale afstand tot de grens van het bouwperceel; bij afwijking van deze minimale afstand dienen in de afweging in ieder geval te worden betrokken de veiligheid van de bedrijven, de verkeersveiligheid alsmede de belangen van de naastgelegen bedrijven en woningen.
5. Specifieke gebruiksregels
- 1. Laden en lossen alsmede parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
 - 2. Onder het verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. bewoning, behoudens de bedrijfswoning;
 - b. voor de uitoefening van enige tak van handel-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden.
 - 3. Onder het verboden gebruik van gronden in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. het plaatsen van obstakels in de vorm van buitenopslag binnen een afstand van 2 m. uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
6. Wijzigingsbevoegdheid
- Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming "Agrarisch – Projectvestiging Glastuinbouw", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- d. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast;
- e. de effecten op het milieu in voldoende mate zijn aangehoord, middels het bij dit bestemmingsplan behorende milieueffectrapport of een aanvulling daarop.

Artikel 4

Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding "bedrijfswoning";
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. waterstaatkundige doeleinden in de vorm van ont- en/of afwatering;
- f. gietwaterbassin.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals erven en groenvoorzieningen, en met dien verstande dat:

1. Het beleid is erop gericht om ter plaatse een volwaardige geconcentreerde glastuinbouwlocatie te realiseren met een (inter)nationale functie, door middel van projectmatige kassenbouw.
2. Glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan, mits de oppervlakte per bouwperceel ten minste 10 ha bedraagt. Binnen de aanduiding begrenzing nieuwe bedrijfswoningen zijn geen bedrijfsgebouwen, behoudens de bedrijfswoning, en kassen toegestaan.
3. Vanwege de externe werking is bij toepassing van assimilatieverlichting het gebruik van afdekschermen vereist. Hierbij dient de zijafscherming te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van 100% en de bovenafscherming dient te bestaan uit materiaal dat zorgt voor een afscherming van ten minste 95%.
4. Tunnelkassen en teeltondersteunende folies zijn niet toegestaan.
5. De ontsluiting van de ontsluitingswegen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geprojecteerde ontsluiting" dan wel binnen 25 meter ter weerszijden van deze aanduiding.
6. Voor de waterhuishoudkundige infrastructuur geldt het volgende:
 - b. de binnen deze bestemming gelegen waterlopen maken onderdeel uit van een binnen het gehele glastuinbouwgebied gelegen waterhuishoudkundige infrastructuur;
 - c. de afvoermogelijkheid en retentiecapaciteit van oppervlaktewater vormt hierbij het uitgangspunt.

2. Bouwregels

1. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming.
2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - A. Kassen en bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat de volgende bouwregels gelden:
 - a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, per glastuinbouwbedrijf mag maximaal 3.000 m² per 2 ha kassen bedragen; voor deze bedrijfsgebouwen geldt voorts een maximale goothoogte van 10 m. en een maximale nokhoogte van 12 m.;
 - b. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 8 m. en de nokhoogte niet meer dan 12 m.;
 - c. kassen dienen op een afstand van ten minste 2 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gesitueerd;
 - d. de afstand van kassen tot een (dienst)woning van derden bedraagt ten minste 25 meter (gemeten vanaf het bestemmingsvlak "Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw" tot aan de woning);
 - e. bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan binnen de gronden met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – bedrijfsgebouwen".
 - B. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding "bedrijfswoning", waarbij de volgende bouwregels gelden:
 - a. binnen de begrenzing nieuwe bedrijfswoningen mogen maximaal 6 bedrijfswoningen ten behoeve van de bestemming Projectvestiging gebouwd worden; hierbij dient de volgende maatvoering gehanteerd te worden:
 1. per nieuw te vestigen of gevestigd glastuinbouwbedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd;
 2. de bedrijfswoning mag enkel vrijstaand worden uitgevoerd;
 3. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 1.000 m² en maximaal 3.000 m²;
 4. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 1.000 m³ bedragen.
 5. de nokhoogte mag maximaal 9 m. bedragen;
 6. de goothoogte mag maximaal 7 m. bedragen;

7. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m en tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 2 m;
 8. bouwwerken, voorzien van een dak, worden met een kap afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 12° zal en maximaal 45° mag bedragen;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² en de goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 m. respectievelijk 5,50 m.
 - c. bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht.
3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 2 m;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen bebouwen zijnde, met reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1,50 m.;
 - c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woonfunctie en ten behoeve van gietwaterbassins mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsfunctie mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat aan de naar de weg gekeerde zijde een hoogte van maximaal 17 m is toegestaan;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een afstand van ten minste 2 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gesitueerd; deze voorwaarde geldt niet voor terrein- en erfafscheidingen.
4. Voor het oprichten van voorzieningen voor openbaar nut geldt een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3,50 m.
5. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een gebouw aanwezig is; maximaal mag tot 2 meter onder maaiveld worden gebouwd.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander:

- a. teneinde te waarborgen dat bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zoveel mogelijk worden geclusterd dan wel anderszins ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit of het stedenbouwkundige beeld;
- b. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- c. teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.

4. Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub 2 teneinde een bouwperceel van minder dan 10 ha te kunnen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. op het desbetreffende perceel een volwaardig glastuinbouwbedrijf wordt uitgeoefend; De volwaardigheid van het glastuinbouwbedrijf wordt getoetst door een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijk, agrarisch deskundige;
 - b. de grootte van het bouwperceel mag nimmer minder bedragen dan 2 ha;
 - c. de beperkte oppervlakte geen afbreuk doet aan een doelmatige duurzame en projectmatige inrichting van het glastuinbouwgebied.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub 2 onder B sub a onder 1 teneinde een tweede bedrijfswoning per tuinbouwbedrijf toe te staan, mits hiertoe een bedrijfseconomische noodzaak bestaat en er geen onevenredige belemmeringen optreden voor de omliggende agrarische bedrijven. De noodzaak hiertoe wordt getoetst door een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijk, deskundige.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub 3 zulks teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten mits:
 - a. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder 2 sub A onder c, lid 2 onder 2 sub B onder a sub 7 en lid 2 onder 3 sub e teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven minimale afstand tot de grens van het bouwperceel; bij afwijking van deze minimale afstand dienen in de afweging in ieder geval te worden betrokken de veiligheid van de bedrijven, de verkeersveiligheid alsmede de belangen van de naastgelegen bedrijven en woningen.
5. Specifieke gebruiksregels
1. Laden en lossen alsmede parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
 2. Onder het verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. bewoning, behoudens de bedrijfswoning;
 - b. voor de uitoefening van enige tak van handel-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden.
 3. Onder het verboden gebruik van gronden in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. het plaatsen van obstakels in de vorm van buitenopslag binnen een afstand van 2 m. uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.
6. Ontheffing van de gebruiksregels
1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5 sub 2 onder a teneinde de (tijdelijke) huisvesting van buitenlandse werknemers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de (tijdelijk) grote arbeidsbehoefte in het betreffende glastuinbouwbedrijf;
 - b. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting elders;
 - c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - d. de huisvesting vindt plaats in de bestaande gebouwen, niet zijnde een kas;
 - e. huisvesting binnen woonunits is niet toegestaan;
 - f. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
 - g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven;

- h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- j. mogelijk extra parkeerbehoefte dient te worden voorzien op eigen terrein.

Burgemeester en Wethouders trekken deze ontheffing in, wanneer de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5 sub 3 teneinde te kunnen afwijken van de voorgeschreven minimale afstand uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens; bij afwijking van deze minimale afstand dienen in de afweging in ieder geval te worden betrokken de veiligheid van bedrijven, de verkeersveiligheid alsmede de belangen van naastgelegen bedrijven en woningen.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - Wijzigingsgebied 2" naast glastuinbouw ook tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid in de categorieën 2 en 3 dan wel met deze categorieën vergelijkbare bedrijven toe te staan en bovendien een grotere hoogte toe te laten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op de begane grond bouwlaag;
- b. op de begane grond zijn tevens voorzieningen voor waterberging toegestaan;
- c. de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid is slechts toegestaan voor zover op de laag daarboven kassen worden gebouwd met minimaal 80% van het oppervlak van de begane grondbouwlaag;
- d. de hoogte van de begane grondbouwlaag mag niet meer bedragen dan 6 meter; hierboven mogen enkel kassen worden opgericht waarvoor geldt dat goothoogte van kassen niet meer dan 8 m boven de begane grond bouwlaag mag uitsteken en de nokhoog niet meer dan 12 m boven de begane grondbouwlaag mag liggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- h. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast;
- i. de effecten op het milieu in voldoende mate zijn aangehoord, middels het bij dit bestemmingsplan behorende milieueffectrapport of een aanvulling daarop.

Artikel 5

Bedrijf

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van openbaar nut in de vorm van een trafovoorziening met de bijbehorende groen- en afschermdende voorzieningen.
2. Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden, met inachtneming van het navolgende:

 - A. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:
 1. de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 8 m. en de nokhoogte maximaal 12 m
 2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 12 m;
 - B. Buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak: enkel mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat voor terrein- en erfafscheidingen een hoogte geldt van maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn en max. 2 m achter de voorgevelrooilijn.
3. Specifieke gebruiksregels
 1. Onder verboden gebruik van de gronden in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis, anders dan als onderdeel van de bedrijfsuitoefening;
 - b. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen.
 2. Onder verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de bedrijfsdoeleinden genoemd in lid 1.
4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in de bestemming "Agrarisch – Projectvestiging Glastuinbouw", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
- d. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- e. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast;
- f. de effecten op het milieu in voldoende mate zijn aangehoord, middels het bij dit bestemmingsplan behorende milieueffectrapport of een aanvulling daarop.

Artikel 6

Bedrijventerrein

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinbouw gerelateerde bedrijvigheid;
- b. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor";
- c. doeleinden van openbaar nut.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, en met dien verstande dat:

1. uitsluitend zijn toegestaan bedrijven in milieucategorie 2 en 3, dan wel daarmee vergelijkbare bedrijven, voor zover deze bedrijven tevens zijn aan te merken als (glas)tuinbouw-gerelateerde bedrijven, met dien verstande dat voor zover de bedrijvigheid als hoofdactiviteit is gericht op:
 - het opslaan en/of verwerken van door (glas)tuinbouwbedrijven afgeleverde producten, deze bedrijvigheid niet is toegestaan;
 - energievoorziening ten behoeve van de (glas)tuinbouw, deze bedrijvigheid wel is toegelaten.
 Het dient hierbij te gaan om bedrijven die niet passen op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente;
2. de ontsluiting van de ontsluitingswegen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geprojecteerde ontsluiting" dan wel binnen 25 meter ter weerszijden van deze aanduiding.

2. Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de bedrijfsdoeleinden, met inachtneming van het navolgende:

- A. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:
 1. de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 8 m. en de nokhoogte maximaal 12 m
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.
 3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 12 m;
 4. het bouwvlak mag voor 70% worden bebouwd.
- B. Buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak: enkel mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat voor terrein- en erfafscheidingen een

hoogte geldt van maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn en max. 2 m achter de voorgevelrooilijn.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 3. Ontheffing van de bouwregels | <ol style="list-style-type: none"> 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder A sub 4, zulks teneinde het toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot 80%, mits: <ol style="list-style-type: none"> a. dit noodzakelijk is uit het oogpunt van functionering en organisatie van het bedrijf; b. voorzien kan blijven in parkeergelegenheid van volle omvang op eigen terrein; c. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. |
| 4. Specifieke gebruiksregels | <ol style="list-style-type: none"> 1. Laden en lossen alsmede parkeren dient op eigen terrein te geschieden. 2. Onder verboden gebruik van de gronden in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor: <ol style="list-style-type: none"> a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis, anders dan als onderdeel van de bedrijfsuitoefening; b. de opslag van rij- of voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of daaruit reeds gesloopte materialen. 3. Onder verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor: <ol style="list-style-type: none"> a. bewoning; b. de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de bedrijfsdoeleinden genoemd in lid 1. |
| 5. Ontheffing van de gebruiksregels | <p>Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1, zulks teneinde bedrijven in de milieucategorieën 1 en 4 toe te staan, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. deze naar aard en omvang passend zijn gelet op het karakter van het bedrijventerrein; b. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast; c. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. |

Artikel 7

Natuur

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

 - a. behoud, herstel en versterking van landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
 - b. op natuurbeheer gericht agrarisch grondgebruik;
 - c. extensief recreatief medegebruik;
 - d. een wandel-/fietspad, uitsluitend ter plaatse van de figuur "Wandel-/fietspad";
 - e. voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat binnen de bestemming Natuur het beleid primair is gericht op behoud en versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten, waaronder mede begrepen de aanleg van bos. Het bieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik mag geen afbreuk doen aan deze primaire doelstelling.

2. Bouwregels

Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming, zoals wegwijzers, zitbankjes, afvalemmers en open afrasteringen worden gebouwd met een maximale bebouwingshoogte van 2 meter.

3. Specifieke gebruiksregels

Onder het verboden gebruik van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik:

 - a. agrarisch grondgebruik, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van natuurwaarden;
 - b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
 - c. het gebruik voor recreatiedoeleinden, behoudens extensief recreatief medegebruik;
 - d. het beoefenen van lawaaisporten;
 - e. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
 - f. het dempen en graven van wateren, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
 - g. het winnen van bosstrooisel of mos, behoudens voor zover dit ten dienste staat van het instandhouden van de natuurwaarden;
 - h. houtwinning;
 - i. de aanleg van boven- en ondergrondse leidingen.

4. Aanlegvergunning

- A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het vellen, kappen of anderszins verwijderen van houtopstanden.
- B. Het in sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in onder A. aanhef en sub a van dit lid zijn slechts toelaatbaar indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het beheren dan wel verbeteren van het bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;
 - b. de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden; hiertoe wordt de terreinbeheerder om advies gevraagd;
- D. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in onder A. aanhef en sub b van dit lid zijn slechts toelaatbaar indien de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gronden binnen de Wro-zone – Wijzigingsgebied 3 te wijzigen in de bestemming “Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw”, “Verkeer” en/of “Water, onder de voorwaarde dat deze gronden geen deel meer uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Artikel 8

Verkeer

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van een hoofdonthutingsweg, overige onthutingswegen, fiets- en voetpaden, pleinen, bermen, waterlopen, taluds, e.d., overeenkomstig de daarvoor opgenomen wegprofielen op de verbeelding;
 - b. een verkeerssluis ter plaatse van de functieaanduiding "Specifieke vorm van verkeer - verkeerssluis";
 - c. voorzieningen ten behoeve van waterbeheer, zoals bergbezinkbassins, retentievoorzieningen, gietwatervoorzieningen en riooltechnische voorzieningen;
 - d. waterlopen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwregels

1. Uitsluitend zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 1, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming, zoals lichtmasten met een maximale hoogte van 10 m., verkeersborden en andere verkeersvoorzieningen met een maximale hoogte van 3 m., kunstobjecten, straatmeubilair en voorzieningen ten behoeve van gietwaterbassins met een maximale hoogte van 3 m. alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming tot een hoogte van 3 m.
2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan, ten behoeve van het openbaar nut, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m. en de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m².

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander uitsluitend:

- a. ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld;
- b. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter bescherming van de waterhuishoudkundige structuur.

Artikel 9

Water

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watergangen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "Specifieke vorm van water – waterloop";
- c. infiltratiegebied, waterberging en gietwater, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "Specifieke vorm van water - infiltratiegebied / waterberging / gietwater / natuur";
- d. natuur en natuurontwikkeling.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat:

1. de watergangen, gietwatervoorzieningen, waterberging en de infiltratiegebied noodzakelijk dienen te zijn ten behoeve van het watersysteem in het glastuinbouwgebied.
2. De ontsluiting van de ontsluitingswegen ten behoeve van de bestemming "Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw" is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geprojecteerde ontsluiting" dan wel binnen 25 meter ter weerszijden van deze aanduiding.

2. Bouwregels

Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan;

3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat terrein- en erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 2 m;
- b. de waterstaatkundige functie mag niet worden belemmerd.

Deze ontheffing kan niet worden verleend voor gronden met de functieaanduiding "specifieke vorm van water – waterloop".

Artikel 10

Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor een woning met de bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.
2. Bouwregels
 1. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming.
 2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - A. Voor de woning gelden de volgende regels:
 - a. er is 1 woning toegestaan;
 - b. de woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Bouwvlak";
 - c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 7 m. en de nokhoogte niet meer dan 9 m.;
 - d. de inhoud van de woning en bijgebouwen tezamen mag maximaal 1000 m³ bedragen;
 - e. De dakhelling bedraagt minimaal 12° zal en maximaal 45°.
 - B. Voor bijgebouwen bij de woning gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3,50 m. respectievelijk 5,50 m
 - b. de inhoud van de bijgebouwen en woning tezamen mag maximaal 1000 m³ bedragen;
 - c. de bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht.
 3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m en elders niet meer dan 2 m;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een afstand van ten minste 2 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gesitueerd; deze voorwaarde geldt niet voor terrein- en erfafscheidingen.

4. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een gebouw aanwezig is; maximaal mag tot 2 meter onder maaiveld worden gebouwd.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander:

- a. teneinde de ruimtelijke kwaliteit of het stedenbouwkundige beeld te beschermen;
- b. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- c. teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.

4. Specifieke gebruiksregels

1. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
2. Onder het verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 - a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 - b. voor de uitoefening van enige tak van handel-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, behoudens aan huis gebonden beroepen in het hoofdgebouw, mits de niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning voor dit aan huis gebonden beroep wordt aangewend én het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 40 m².

Artikel 11

Leiding – Gas (dubbelbestemming)

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Bestemmingsomschrijving | De voor Leiding – Gas aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de gasvoedingsleiding. |
| 2. Bouwregels | Op of in de voor Leiding – Gas bestemde gronden mag niet worden gebouwd. |
| 3. Ontheffing van de bouwregels | Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid 2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemming, indien door de aanwezigheid van de beoogde bebouwing de functie van de gronden niet onaanvaardbaar wordt belemmerd. Deze ontheffing wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende gasleiding. |
| 4. Aanlegvergunning | <p>A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het wijzigen van het bodemniveau; b. het aanbrengen van gesloten verhardingen; c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting; d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk; e. het heien of anderszins in de grond brengen van voorwerpen. <p>B. Het in lid 4 sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde; b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis; c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd. |

- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in lid 4 onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor de functie van de gronden niet onaanvaardbaar wordt belemmerd. Hiertoe wordt advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende gasleiding.
- D. Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12

Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de bovengrondse hoogspanningslijn 150 kV (Essent).
2. Bouwregels

Op of in deze dubbelbestemming begrepen grond voor zover aangeduid als hoogspanningslijn mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming, zoals hoogspanningsmasten, worden gebouwd.
3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de hoogspanningslijn 150 kV. Deze ontheffing wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de hoogspanningsverbinding.
4. Aanlegvergunning
 - A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van bovengrondse en of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
 - b. het aanbrengen, vellen of rooien van beplantingen en/of bomen;
 - c. het ophogen of afgraven;
 - d. het opslaan van materiaal;
 - e. het plaatsen van steigers en/of masten anders dan ten behoeve van de desbetreffende hoogspanningsverbinding.
 - B. Het in lid 4 sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
 - a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - d. het rooien of vellen van hoogopgaande beplantingen of bomen met het doel de voor de bedrijfsvoering vereiste veilige afstand tot de geleiders van de bovengrondse leiding te waarborgen.
 - e. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - f. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in lid 4 onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de hoogspanningsverbinding 150 kV. Hiertoe wordt advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de hoogspanningsverbinding.
- D. Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13

Leiding – Water (dubbelbestemming)

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Bestemmingsomschrijving | De voor Leiding – water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de rioolwatertransportleiding. |
| 2. Bouwregels | Op of in de voor Leiding – Water bestemde gronden mag niet worden gebouwd. |
| 3. Ontheffing van de bouwregels | Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemming, indien door de aanwezigheid van de beoogde bebouwing de functie van de gronden niet onaanvaardbaar wordt belemmerd. Deze ontheffing wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende rioolwatertransportleiding. |
| 4. Aanlegvergunning | <p>A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het wijzigen van het bodemniveau; b. het aanbrengen van gesloten verhardingen; c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting; d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk; e. het heien of anderszins in de grond brengen van voorwerpen. <p>B. Het in lid 4 sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde; b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis; c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd. |

- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in lid 4 onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor de functie van de gronden niet onaanvaardbaar wordt belemmerd. Hiertoe wordt advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende rioolwatertransportleiding.
- D. Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

1. Bestemmingomschrijving

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

2. Bestemmingomschrijving

Op of in de voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

 - a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
 - b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

Deze bouwbeperking geldt niet voor gebieden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.

3. Aanlegvergunning

A. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het ophogen, het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 - d. het omzetten van grasland in bouwland, het aanleggen, het rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. het verlagen van het waterpeil, het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen of daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;

- h. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- B. Het in lid 3 sub A. bepaalde is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd
 - d. het rooien of vellen van houtgewas, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
 - e. normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 m;
 - f. werken of werkzaamheden met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 - g. gebieden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag goedgekeurd selectiebesluit.
- C. De werken of werkzaamheden, als bedoeld in lid 3 onder A. zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor dan wel door de daaruit direct of indirect te verwachten gevolgen de in de bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast. Voor zover het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarden dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.
- D. Voor zover het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder A van dit artikel onder de voorwaarden dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.
- E. Overtreding van het bepaalde in lid 3 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15

Waterstaat - Waterlopen (dubbelbestemming)

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Bestemmingsomschrijving | <p>1. De voor Waterstaat – Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de herinrichting alsmede het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en ecologische relaties en voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.</p> <p>2. Op of in de Waterstaat - Waterlopen bestemde gronden geldt de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei.</p> |
| 2. Bouwregels | Op of in de voor Waterstaat - Waterlopen bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen. |
| 3. Ontheffing van de bouwregels | Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de watergang en de bestaande ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Deze ontheffing wordt slechts verleend nadat met betrekking tot de bedrijfsveiligheid van de watergang advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de watergang. |
| 4. Aanlegvergunning | <p>A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het aanbrengen van gesloten verhardingen; b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen; c. het wijzigen van waterlopen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 m; d. het ophogen van gronden. |

- B. Het bepaalde in lid 4 sub A is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
 - c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.
- C. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 sub A zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de watergang en de bestaande ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Met betrekking tot de bedrijfsveiligheid van de watergang dient advies te worden ingewonnen van de beheersinstantie van de watergang.
- D. Overtreding van het bepaalde in lid 4 onder A wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK

3

Algemene regels

Artikel 16

Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17

Algemene aanduidingsregels

1. Vrijwaringszone – Weg

1. Binnen de op de verbeelding aangegeven Vrijwaringszone - Weg, die gelegen is op een afstand van 50 m gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de Rijksweg A67, en de bijbehorende toe- en afritten, mag niet worden gebouwd. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken ingevolge Artikel 8 ("Verkeer") van deze regels.
2. Binnen de zone gelegen tussen de op de verbeelding aangegeven Vrijwaringszone - Weg, die gelegen is op een afstand van 50 m vanuit de as van de van de dichtstbijzijnde rijbaan van de Rijksweg A67 alsmede de bijbehorende toe- en afritten en de Vrijwaringszone - Weg die op 100 meter is gelegen vanuit hetzelfde meetpunt is bebouwing slechts toegestaan na ontheffing als bedoeld onder 17.3. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken ingevolge Artikel 8 ("Verkeer") van deze regels.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2 voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het verkeer en de verkeersveiligheid, geluidsoverlast en externe veiligheid, geluidsoverlast en externe veiligheid, nadat de wegbeheerder terzake is gehoord.

2. Profielen (divers)

De op de verbeelding opgenomen profielen hebben een indicatief karakter.

Artikel 18

Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

1. het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten en percentages met maximaal 10%, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredige worden geschaad;
2. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud niet meer dan 25 m³ bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3,5 m.

Artikel 19

Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de op de verbeelding ingetekende bestemmingsgrenzen met maximaal 15 meter te verschuiven, behoudens daar waar op de verbeelding de aanduiding "Wro-zone – Wijzigingsgebied 1" is opgenomen; in dat laatste geval mogen de aangrenzende bestemmingsgrenzen van de bestemming "Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw" met maximaal 5 meter worden verschoven. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
 - c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - d. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 - e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen binnen de "Wro-zone – Wijzigingsgebied 4" anders in te delen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;

- b. de oppervlakte van de bestemmingen binnen deze Wro-zone dient wat betreft de bestemming Water minimaal gelijk te blijven;
 - c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - d. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen binnen de "Wro-zone – Wijzigingsgebied 5" aan te passen teneinde maximaal 4 extra bedrijfswoningen binnen deze begrenzing toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. voor de realisering van de bedrijfswoningen bestaat vanwege de glastuinbouwbedrijven een bedrijfseconomische noodzaak;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
 - c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
 - d. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - e. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 - f. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - h. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.
4. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Water om te zetten in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende

- gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
- b. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - c. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 - d. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - e. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - f. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.
5. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen, om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Natuur om te zetten in de bestemming Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de wijziging is noodzakelijk dan wel wenselijk met het oog op de waterhoudkundige functie;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredige worden geschaad;
 - c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - d. door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 - e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - g. de belangen van de betreffende bestemming(en) worden niet onevenredige aangetast.

Artikel 20

Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in deze regels is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ontheffing te verlenen ligt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende twee weken voor eenieder ter inzage;
- b. van de nederlegging van het voornemen wordt tevoren kennis gegeven in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de onder sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 21

Overige regels

1. Verwijzing naar andere regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.
2. Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, alsmede voor zover sprake is van wijziging van de bestemming, inzicht te worden geboden in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gehele bouwperceel aan de hand van een overgelegd bodemonderzoek.
3. Noodzaak archeologisch bodemonderzoek

Bebouwing mag niet eerder worden gebouwd dan nadat uit een overgelegd onderzoek is gebleken dat hiertegen geen overwegende bezwaren vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.
4. Waterberging

In het plangebied dienen voldoende voorzieningen voor waterberging te worden aangebracht. Uitgangspunt is dat de retentiemogelijkheden zodanig zijn dat het hemelwater dat van de nieuw aan te brengen verhardingen (oppervlakteverhardingen en bouwwerken) binnen het plangebied afwatert, in het plangebied zelf kan worden opgevangen en geïnfilteerd.
5. Samenvallen bestemmingen en dubbelbestemmingen

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bouw aanlegvergunning-, ontheffings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de bepalingen van de dubbelbestemming(en) in acht te worden genomen.

Voor zover de in deze regels opgenomen en op de verbeelding bestemmingen aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

 - a. in de eerste plaats de regels van artikel 11 (Leiding – Gas);
 - b. in de tweede plaats de regels van artikel 12 (Leiding - Hoogspanningsverbinding);
 - c. in de derde plaats de regels van artikel 13 (Leiding – Water);
 - d. in de vierde plaats de regels van artikel 14 (Waarde – Archeologie);

- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 15 (Waterstaat – Waterlopen).

HOOFDSTUK

4

Overgangs- en slotregels

Artikel 22

Overgangsrecht

1. Overgangsrecht bouwwerken
 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Overgangsrecht gebruik
 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23

Slotregeling

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Projectvestiging glastuinbouw Siberië."