

Bestemmingsplan 'Herbegrenzing Glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek'

Regels

Gemeente Venlo

Rapportnummer: P01584

Datum:

Contactpersoon opdrachtgever:

Projectteam BRO:

Trefwoorden:

Bron foto kapt: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud:

BRO

Hoofdvestiging

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

F +31 (0)411 850 401

E info@bro.nl

Herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch	14
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	17
Artikel 5 Bos	22
Artikel 6 Verkeer	23
Artikel 7 Water	24
Artikel 8 Wonen	25
Artikel 9 Leiding - Gas	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 11 Algemene bouwregels	31
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 15 Overgangsrecht	35
Artikel 16 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201904MEELDERBR-VA01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Abiotische waarde

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

1.6 Afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

1.8 Agrarisch bedrijf, glastuinbouw

Een tuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen.

1.9 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

1.10 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.11 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.12 Agrarische bedrijfswoning

Een woning, toegestaan en gelegen bij een als zodanig bestemd agrarisch bedrijf en/of gelegen binnen een agrarisch bouwvlak, opgericht ten behoeve van het bijbehorende agrarische bedrijf, bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. De woning mag worden gebruikt als plattelandswoning.

1.13 Agrarische waarden

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.14 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 Bebouwingsoppervlak

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

1.16 Bed and breakfast

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.17 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.18 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.19 Bestaand

- **Bebouwing:**
de bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- **Gebruik:**
gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.20 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Beroepsmatige activiteiten

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bosbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde vanwege zijn houtproductiefunctie in samenhang met een natuur-, landschappelijke en/of recreatieve functie.

1.24 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 Bouwgreus

De greus van een bouwvlak.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgreus

De greus van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.31 Caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.32 Containervelden

Grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.33 Cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.34 Dakkapel

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

1.35 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 Duurzame agrarische bedrijfsvoering

Instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefuncties waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op lange termijn de nodige levensvatbaarheid te behouden.

1.37 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

1.38 Extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.39 Gebouw

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

1.40 Gevellijn

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.41 Glastuinbouwconcentratiegebied

Een zone binnen het plangebied waarbinnen de bedrijfstak glastuinbouw zich verder kan ontwikkelen en waarbinnen nieuwvestiging mogelijk is van glastuinbouwbedrijven.

1.42 Grondgebonden woning

Een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie waar één woning aanwezig is.

1.43 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.44 Hervestiging (agrarisch bedrijf)

De vestiging van een bestaand agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwvlak als gevolg van het verplaatsen van dat bedrijf.

1.45 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 Huishouden

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.47 Intensieve veehouderij

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.48 Kamerbewoning

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.49 Kamerverhuur(bedrijf)

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.50 Kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.51 Kampeerplaats

Een standplaats voor maximaal één kampeermiddel.

1.52 Kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste twintig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.

1.53 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.54 Kas, tijdelijk

Kas met een maximale hoogte van 2,5 meter die gedurende maximaal zes maanden maanden per jaar mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

1.55 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.56 Langgevelboerderij

Een langgevelboerderij is de meest gebruikte naam van een boerderijtype dat algemeen voorkomt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en het noorden van de provincie Limburg.

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis.

Alle toegangen van de boerderij zitten in één van de lange gevels.

1.57 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.58 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

1.59 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

1.60 Normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

1.61 Omschakeling

De algehele of gedeeltelijke overstap binnen een bestaand agrarisch bedrijf naar een andere agrarische bedrijfsvorm. Er is sprake van omschakeling indien op het bedrijf 2/3 of meer van de inkomsten afkomstig zijn van de andere agrarische bedrijfsvorm.

1.62 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.63 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.64 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.65 Peil

- a. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.66 Plattelandswoning

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

1.67 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

1.68 Rustende boer

Het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd op het agrarische bedrijf werkzaam kan zijn.

1.69 Schuilgelegenheid

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

1.70 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.71 Semi-agrarische nevenactiviteit

Een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

1.72 Standplaats

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

1.73 Teeltondersteunende voorziening

Voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringen van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

1.74 Verplaatsing

Zie onder hervestiging (agrarisch bedrijf).

1.75 Vestiging agrarisch bedrijf

De vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw agrarisch bouwvlak als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf.

1.76 Volwaardig agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf met minimaal 70 Nge, met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht en waarvan de continuïteit op langere termijn voldoende is verzekerd. De volwaardigheid wordt getoetst op doelmatigheid en continuïteit, eventueel te beoordelen door een agrarisch deskundige.

1.77 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.78 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.79 Waterhuishoudkundig

Met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.

1.80 Weg

Een voor het rijverkeer en 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 parkeergelegenheden.

1.81 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.82 Woning / wooneenheid

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De afstand tot de bouwperceelgrens:

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 De horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifs, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - glastuinbouwconcentratie', een glastuinbouwconcentratiegebied;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Containervelden, sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangeduide zone 'overige zone - glastuinbouwconcentratie';
- b. de hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m² bedragen;
- d. per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht;

- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- f. aangetoond wordt dat geen agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

3.4.2 Oprichting teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen, alsmede tijdelijke kassen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. zij uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- b. de oprichting plaats vindt direct aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- c. de maximale oppervlakte 2.500 m² bedraagt;
- d. de hoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen, behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen bestemming 'Agrarisch' naar bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van een vergroting van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', ten behoeve van een vergroting van het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor de uitbreiding van het bouwvlak geldt een referentiemaat van 1,5 ha, een en ander met dien verstande dat overschrijding van deze maat is toegestaan indien dit leidt tot een integrale verbetering van de omgevingskwaliteit;
- b. er is sprake van een volwaardig bedrijf;
- c. vergroting noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de ontwikkeling moet in voldoende mate zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiervoor dient in ieder geval te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en berging/infiltratie van hemelwater op eigen terrein, en voor zover van toepassing op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gerealiseerd;
- e. een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd;
- f. de ontwikkeling past binnen de relevante provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- g. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden bedrijf;
- d. wonen in een agrarische bedrijfswoning, tenzij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding overige zone - glastuinbouw concentratie', een glastuinbouwconcentratiegebied;

met daaraan ondergeschikt:

- f. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- g. huisvesting van maximaal 20 werknemers voor werkzaamheden binnen het agrarisch bedrijf in maximaal 5 units binnen het bouwvlak of in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 200 m², indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'overige zone - glastuinbouwconcentratie';
- h. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;

met de daarbij behorende:

- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf en grondgebonden bedrijf, zoals aangeduid op de verbeelding, gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, deze worden aangemerkt als één bouwvlak;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen uitgesloten' de realisatie van bedrijfsgebouwen niet is toegestaan, dit met uitzondering van kassen;
- b. de goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen;
- c. de bouw van ondersteunende kassen bij bestaande en volwaardige grondgebonden bedrijven is toegestaan tot een maximum van 2.500 m².

4.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. de bouw van kassen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. de goot- en nokhoogte van de kassen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen;
- c. de afstand van kassen tot aan de wegzijde gelegen perceelsgrens waaraan wordt gebouwd, bedraagt ten minste 10 meter. In afwijking hiervan mag binnen de aanduiding 'overige zone - glastuinbouw concentratie' de afstand van kassen tot aan de wegzijde gekeerde perceelsgrens 5 meter bedragen;
- d. de afstand van de kassen tot de andere perceelsgrenzen moet ten minste 1 meter bedragen.

4.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, dan wel een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m³ bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan;
- c. bestaande bedrijfswoningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 9 meter;
- e. de bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan;
- f. per woning kunnen bijbehorende bouwwerken bij de woning worden opgericht, mits de maximale oppervlakte daarvan niet meer dan 100 m² bedraagt;
- g. de afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en schoorstenen, waarvan de hoogte 25 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen;
- c. op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd;
- d. de maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 60 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal bij paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

4.2.6 Teeltondersteunende voorzieningen

De maximale hoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag 5 meter bedragen, mits de voorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, waarbij voor permanente kassen ondersteunend aan een grondgebonden bedrijf het bepaalde in artikel 4.2.2 in acht wordt genomen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en

- leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Situering bedrijfswoning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van de situering van de bedrijfswoning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering;
- b. herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- c. herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gewellijn;
- f. wonen anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat een agrarische bedrijfswoning gebruikt mag worden als plattelandswoning.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in artikel 4.1 indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' en als bedoeld in het Landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is opgenomen, is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Inwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 ten behoeve van inwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van inwonende ouders, mantelzorg waarbij sprake is van een familieband of het

- voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer);
- b. de woongelegenheden worden ingepast binnen de bestaande woning met een maximum van 240 m³;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. door het splitsen van de woongelegenheden en de agrarische bedrijfswoning mogen er geen twee zelfstandige woningen ontstaan.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar bestemming 'Wonen' ten behoeve van hergebruik agrarische bedrijfswoning als burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het hergebruik van een legale agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bekeken dient te worden of agrarisch hergebruik nog mogelijk is;
- b. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. de burgerwoning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²;
- f. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - glastuinbouwconcentratie';
- g. de ontwikkeling past binnen de relevante provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- h. er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

4.7.2 Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' bij vormverandering en/of functieverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vormverandering noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

4.7.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande bedrijfswoning, een tweede woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande woning een langgevelboerderij betreft;
- b. de bestaande woning niet gelegen is binnen de zone 'overige zone - glastuinbouwconcentratie';
- c. dit leidt tot de instandhouding van die bestaande woning;
- d. geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning wordt geplaatst;
- e. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²;
- f. de voor de splitsing bestaande inhoud mag niet worden vergroot;
- g. per woning geldt een maximale inhoud van 900 m³;
- h. de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij behouden blijven;

- i. de functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en woningen met zich meebrengt.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beschermen en instandhouden van het bos;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie, zoals zitbanken, routeborden met een maximale hoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. hoofdverkeerswegen;
- b. interregionale wegen;
- c. lokale wegen;
- d. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 meter.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
- c. waterlopen en daarbij behorende waterhuishoudkundige- en oevervoorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - glastuinbouwconcentratie', een glastuinbouwconcentratiegebied;
- c. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. één paardenbak per bouwvlak;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

8.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen;
- b. bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³ mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak;
- c. de afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft;
- d. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter;
- f. woningen dienen met een kap te worden afgedekt;
- g. de bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. de goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Situering woning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering;
- b. herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- c. herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

8.4.2 Afstand tot de perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 en 8.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. de afwijking leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

8.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 voor de herbouw van gesloopte (bedrijfs)gebouwen, mits:

- a. na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m² na sloop.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw;
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming(en) gebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

9.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 9.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - weg 2

12.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

12.1.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten tot 50 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, mits het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast.

12.2 vrijwaringszone - weg 3

12.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 50 tot 100 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

12.2.2 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 meter, gemeten vanuit de as van de dichtsbijzijnde rijbaan inclusief toe- en afritten, mits het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangewezen bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast.

12.3 overige zone - glastuinbouwconcentratie

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - glastuinbouwconcentratie' zijn de gronden tevens bestemd voor de verdere ontwikkeling van de bedrijfstak glastuinbouw. Ter plaatse van deze aanduiding is nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven mogelijk.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

13.2 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de beleidsregel 'Regels Kamerverhuur Venlo 2016' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 12 juli 2016, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

14.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw', 'Verkeer' en/of 'Water' ten behoeve van de vestiging van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt;
- b. de ontwikkeling moet in voldoende mate zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiervoor dient in ieder geval te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en berging/infiltratie van hemelwater op eigen terrein, en voor zover van toepassing op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gerealiseerd;
- c. een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangeleverd;
- d. de ontwikkeling past binnen de relevante provinciale en gemeentelijke beleidskaders;
- e. als gevolg van de verandering de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar is in zijn omgeving;
- g. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek.

