

**Correctieve herziening 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	16
Artikel 5	Bos	21
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Water	23
Artikel 8	Wonen	24
Artikel 9	Leiding - Gas	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 11	Algemene bouwregels	30
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 15	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 16	Overgangsrecht	35
Artikel 17	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202321MEELDERBR-ON01 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 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelgrens

De grens 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 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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 Kampeerplaats

Een standplaats voor maximaal één kampeermiddel.

1.51 Kampeerterrein

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

1.52 Kas

Een (bedrijfs)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.

1.53 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.

1.54 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).

1.55 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.

1.56 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.

1.57 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.

1.58 Normaal onderhoud en beheer

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

1.59 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.

1.60 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.

1.61 Overig bouwwerk

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

1.62 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.

1.63 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;

10Bestemmingsplan "Correctieve herziening herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek" (ontwerp)

- 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.

1.64 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.

1.65 Prostitutie

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

1.66 Rustende boer

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

1.67 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.

1.68 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.69 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.

1.70 Standplaats

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

1.71 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 vrachtschade;

- 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).

1.72 Verplaatsing

Zie onder hervestiging (agrarisch bedrijf).

1.73 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.

1.74 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.

1.75 Voorzieningen van algemeen nut

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

1.76 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit van (omliggende) landbouwgronden en/of tot een bedrijf/woning behorende (landbouw)gronden/percelen .

1.77 Waterhuishoudkundig

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

1.78 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.

1.79 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.80 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 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden bedrijf;
- c. wonen in een agrarische bedrijfswoning, tenzij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - glastuinbouw concentratie', een glastuinbouwconcentratiegebied;

met daaraan ondergeschikt:

- e. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- f. 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';
- g. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;

met de daarbij behorende:

- h. 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 bestaand 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 gevellijn;
- 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 wordt 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.

4.6.2 *Landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 4.5.2 ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde landschappelijk inpassingsplan als bedoeld onder lid 4.5.2, indien die andere landschappelijke inpassing voldoet aan de uitgangspunten die in lijn zijn met Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan.

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, sluisen, 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, schakeluisjes, 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.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeernormen

- a. Bij nieuwbouw of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de beleidsnota parkeernormen die geldt op het moment van beslissen op de aanvraag, ofwel bij afwezigheid van een beleidsnota parkeernormen, de parkeernormen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.
- b. Parkeergelegenheid dient te worden voorzien op eigen terrein, dan wel op een daartoe aangewezen locatie binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijnde niet het openbaar toegankelijk gebied.

15.2 Afwijken

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.1 indien wordt voorzien in een parkeervoorziening c.q. fietsenstalling die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in 15.1, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.1 onder b ten behoeve van parkeren door mindervaliden en voor deelmobiliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Correctieve herziening herbegrenzing glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'boderverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

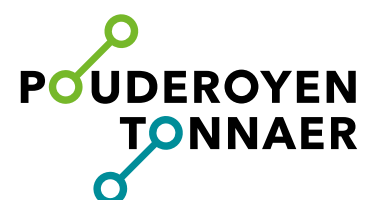
18	-													
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1				
182		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2				
19	-													
20	-													
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2				
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B			
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2				
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1				
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1				
22	-													
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1				
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B			
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B			
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1				
25	-													
28	-													
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	0	Constructiewerkplaatsen:												
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B			
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1				
29	-													
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B			
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1				
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1				
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2				
37	-													
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B			
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B			
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B			
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B			


Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



Landschappelijk inpassingsplan Brookberries B.V. Belfeld

M184496 | 26 oktober 2023





**POUDEROYEN
TONNAER**



Landschappelijk inpassingsplan Brookberries B.V. Belfeld

M184496 | 26 oktober 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	6
1.1 Aanleiding en initiatief	6
1.2 Gebiedsbeschrijving	7
1.3 Beschrijving plangebied	7
Inpassingsmaatregelen	9
2.1 Aanplanten bosjes	9
2.2 Realiseren waterbassin	9
2.3 Aanplanten haag (1,40 – 1,60 m)	9
2.4 Realiseren rust- en informatiepunt	10
2.5 Aanvullen bestaande haag	10
2.6 Aanplanten haag om nieuwe entree tot het terrein te accentueren	10
2.7 Aanplanten struweelzone	11
2.8 Aanplanten hoge elzensingel	11
2.9 Aanleggen wadi (infiltratievoorziening)	11
2.10 Aanleggen wandelpad	11
Beplantingsplan	12
Beheer en onderhoud	14

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. In de landschappelijke inpassing wordt de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

1.1 Aanleiding en initiatief

Brookberries Belfeld BV heeft haar hoofdvestiging in het glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek. Het glastuinbouwbedrijf is voornemens om een nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf te ontwikkelen op gronden aangrenzend aan haar hoofdvestiging. Om dit initiatief mogelijk te kunnen maken, heeft Brookberries de gemeente Venlo verzocht om medewerking te verlenen aan de herbegrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 april 2018 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Hiertoe is een aantal wijzigingen van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze wijzigingen is een goede landschappelijke inpassing van het initiatief een voorwaarde.



Figuur 1. Planlocatie

1.2 Gebiedsbeschrijving

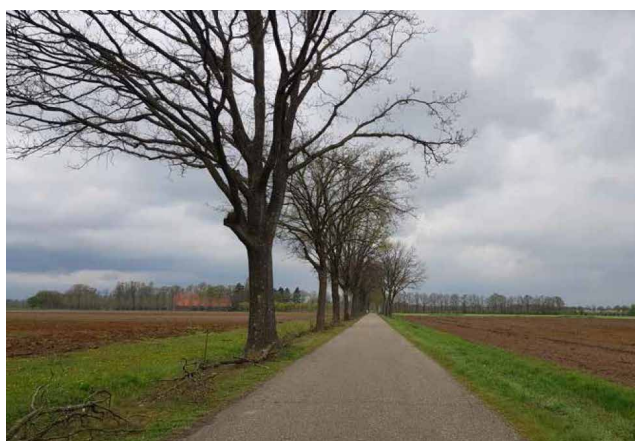
Het glastuinbouwconcentratiegebied Meelderbroek is gelegen ten zuiden van de kern Belfeld en ten noordoosten van de kern Reuver. Het huidige glastuinbouwgebied wordt globaal begrensd door de A73, de Elshoutweg, de Koelesweg en de Broekstraat. De Langeweg doorkruist het gebied in oost-westrichting en de Tuindersweg loopt in noord-zuidrichting door het glastuinbouwconcentratiegebied. Daarnaast zijn een aantal primaire watergangen en een tertiaire watergang (zijnde een zijtak van de Gansbeek) in en direct rond het gebied gelegen. Deze zijn in het beheer bij het Waterschap Limburg. Op korte afstand ten zuiden van het concentratiegebied ligt de grens met Duitsland. Brookberries Belfeld BV is gelegen in de zuidelijke hoek van het concentratiegebied, op de kruising van de Koelesweg en de Elshoutweg.

1.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is ca. 13,6 hectare groot en gelegen aan de zuidzijde van de bestaande vestiging van Brookberries Belfeld BV. Het plangebied wordt begrensd door de Koelesweg, de Elshoutweg en de Hoverheideweg. Het plangebied ligt op de overgang van de Maas aan de noordzijde naar de hoger gelegen bosgebieden ten zuiden van het plangebied. Het landschap is vlak, open en rationeel verkaveld met als meest kenmerkende landschapselementen bomenrijen, houtwallen en hagen. Door het plangebied loopt watergang de Gansbeek. Dit deel van die beek is tertiair.



Figuur 2. Elshoutweg met rechts de bestaande kas en links het plangebied.



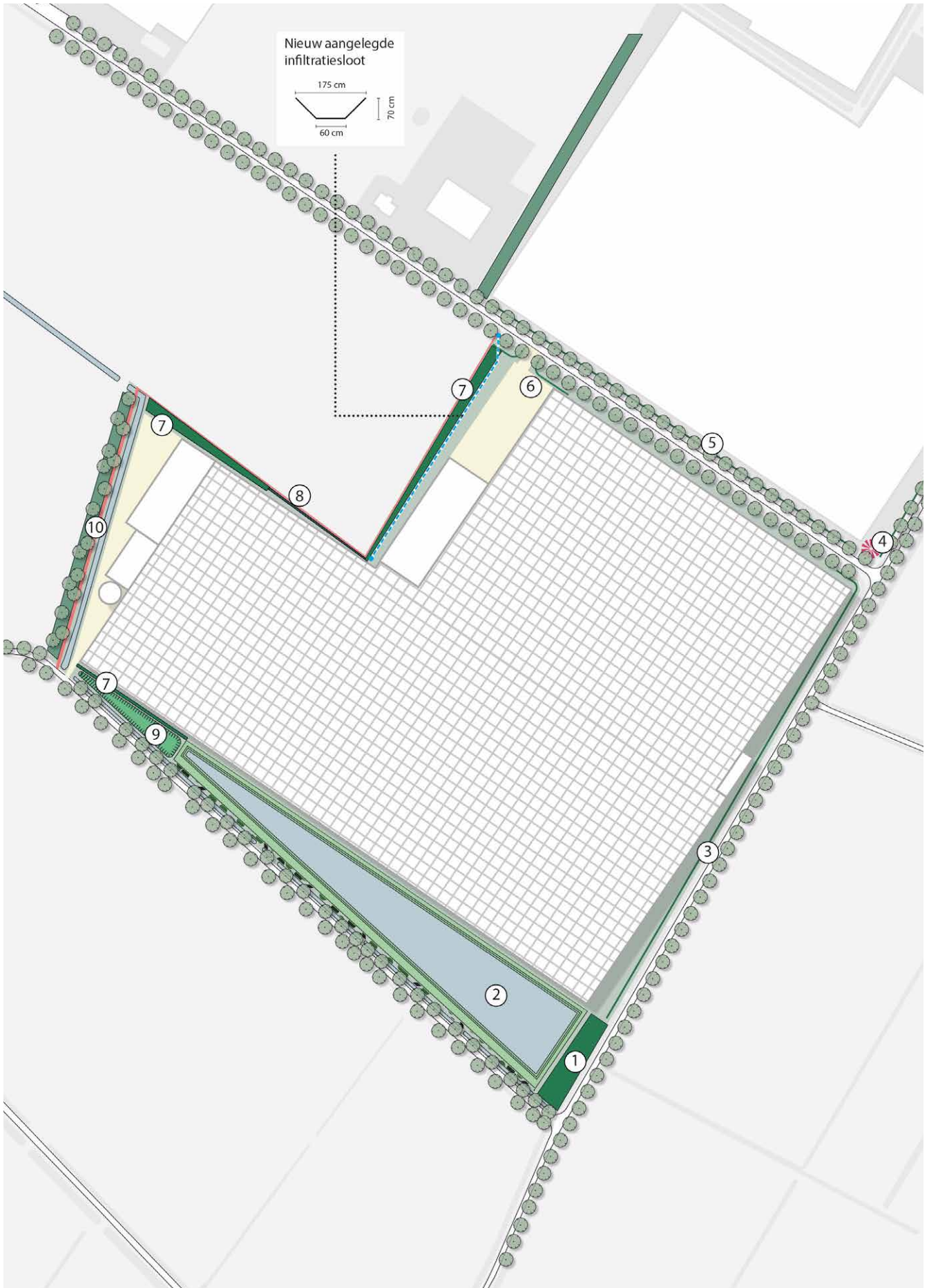
Figuur 3. Koelesweg ten zuidwesten van het plangebied.



Figuur 5. Bestaande houtwal haaks op de Hoverheideweg.



Figuur 4. Zicht langs het perceel - Hoverheideweg.



Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan

Inpassingsmaatregelen

De inpassing en vormgeving van het plangebied aan de Elshoutweg richt zich op de overgang van het nieuwe kassen-gebied naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inpassingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten bosje;
2. Realiseren waterbassin met pleksgewijs groepen struiken voor het talud;
3. Aanplanten haag (1,40 - 1,60 m.);
4. Realiseren rust- en informatiepunt;
5. Aanvullen bestaande haag;
6. Aanplanten haag om nieuwe entree tot het terrein te accentueren;
7. Aanplanten struweelzone langs de nieuw aangelegde infiltratiesloot;
8. Aanplanten hoge elzensingel;
9. Aanleggen wadi (infiltratievoorziening);
10. Aanleggen wandelpad (rode streep in tekening).

2.1 Aanplanten bosjes

Nabij de zuidelijke hoekpunt van de nieuwe kas zal een bosje aangeplant worden. Hiermee wordt de kas aan de zuidzijde landschappelijk ingepast. Het bosje zal een eindhoogte van 8 meter bereiken en wordt aangeplant met inheemse soorten zodat het bosje een landschappelijke en ecologische meerwaarde heeft.

2.2 Realiseren waterbassin

Het regenwater wat op de kas valt wordt opgevangen in het waterbassin. Dit water zal hergebruikt worden in het productieproces in de kas. Om voldoende water te kunnen bergen wordt het waterbassin omringd door een grondlichaam van 2,5 meter hoog. De taluds zullen een helling krijgen van 1:1, behalve het talud aan de zuidzijde, deze wordt met een helling van 2:1 flauwer. In totaal kan er op deze manier ca. 18.000m³ water worden vastgehouden. Voor het talud aan de zuidzijde worden pleksgewijs groepen struiken aangeplant zodat het waterbassin en de kas een groen en natuurlijk aanzicht krijgen vanaf de openbare weg.

2.3 Aanplanten haag (1,40 – 1,60 m)

Naast de Koelesweg zal een haag aangeplant worden. Deze haag zorgt voor een groene uitstraling vanuit het landschap. Om de relatief lange haag een natuurlijke uitstraling te geven, wordt gekozen voor een gemengde haag met verschillende inheemse soorten. Aan de zuidzijde van de Koelesweg bevindt zich reeds een enkele bomenrij. Hierdoor ontstaat een wegprofiel met aan één zijde een bomenrij en aan de andere zijde een haag met een hoogte van 1,40 - 1,60 meter. Hierdoor wordt de kas landschappelijk ingepast en krijgen de bomen voldoende ruimte om vrij uit te groeien.



Figuur 7. Aanplanten bosjes



Figuur 8. Realiseren waterbassin



Figuur 9. Aanplanten haag langs de kas

2.4 Realiseren rust- en informatiepunt

Vanaf de openbare weg is het lastig te zien wat er precies in de kassen gebeurt. Om bezoekers van het gebied hier toch een indruk van te geven zal een informatiepunt ingericht worden nabij de kruising van de Elshoutweg en de Koelesweg. Dit is het punt waar de bestaande kas, de toekomstige ontwikkeling en het aangrenzende landschap samenkomen. Dit informatiepunt kan een markeringspunt op een recreatieve route worden door deze bijvoorbeeld vorm te geven als een grote aardbei. Nabij dit informatiepunt zullen bankjes geplaatst worden zodat fietsers en wandelaars hier even kunnen rusten.

2.5 Aanvullen bestaande haag

Voorgesteld wordt de bestaande haag langs de noordzijde Elshoutweg aan te vullen zodat een volwaardige haag ontstaat. Hiermee krijgt dit deel van de Elshoutweg hetzelfde groenprofiel als aan de Koelesweg voorgesteld wordt.

2.6 Aanplanten haag om nieuwe entree tot het terrein te accentueren

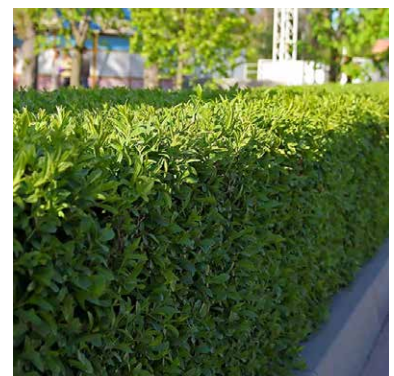
De entree van de nieuwe ontwikkeling wordt gepositioneerd aan de noordelijke hoek van het plangebied. Om deze entree te accentueren ten opzichte van de rest van het terrein wordt hier een haag aangeplant die parallel loopt aan de entree tot het terrein. Met een hoogte tot maximaal 1 meter blijft de entree verkeerskundig overzichtelijk.



Figuur 10. Realiseren rust- en informatiepunt



Figuur 11. Aanvullen bestaande haag



Figuur 12. Aanplanten haag entree

2.7 Aanplanten struweelzone

Aan de noordwestzijde ter hoogte van de entree wordt op 1 meter afstand van de perceelsgrens een struweelzone ingericht met een breedte tussen de 7,5 meter en 1,5 meter. Deze zone loopt door over de gehele zijde tot de knik. Deze struweelzone neemt de parkeerplaats, de ondersteunende voorzieningen en de kas uit het zicht, gezien vanuit het westen. Tussen parkeerplaats en de struweelzone ligt een nieuw aangelegde infiltratiesloot van 1,75 m breed en 70 cm diep. Samen zorgt dit voor een robuuste overgang naar het westelijk gelegen landschap. Door een mix van verschillende struikvormers zal de struweelzone een hoogte van circa 7,25 meter bereiken. Deze struweelzone en de naastgelegen Gansbeek hebben naast de landschappelijke functie een belangrijke ecologische functie als schuil- en nestgelegenheid voor vogels en andere kleine diersoorten.

Aan de noordzijde ter hoogte van de bestaande houtwal wordt ook op 1 meter afstand van de perceelsgrens een struweelzone ingericht. Deze is in de noordwesthoek 10 meter breed en versmalt zich over een lengte van 90 meter tot 3 meter breed. Vanaf een breedte van 3 meter gaat deze zone dan over in een elzensingel. Aan de zuidzijde achter de nieuw aan te leggen infiltratievoorziening (wadi) wordt een smalle struweelzone aangeplant over een lengte van 85 meter. Samen met het waterbassin wordt hiermee de zuidkant van de kas uit het zicht ontnomen.

2.8 Aanplanten hoge elzensingel

Om het smalle stuk tussen de twee struweelzones met een zinvolle groenstructuur in te kunnen passen, wordt er gebruik gemaakt van een hoog uitgroeiende elzensingel. Deze wordt eenrijig aangeplant en zal uitgroeien tot een hoogte van 6,5 meter en een breedte van 1,5 meter. Deze singel sluit goed aan op de struweelzones en onttrekt het zicht op de kas vanuit het noorden.

2.9 Aanleggen wadi (infiltratievoorziening)

Aan de zuidzijde wordt in het verlengde van het waterbassin een wadi aangelegd. Een wadi kan tijdelijk hemelwater opvangen en dan langzaam laten infiltreren in de bodem. Hiermee wordt de waterafvoer buiten de riolering om gereguleerd.

2.10 Aanleggen wandelpad

Aan de noordzijde binnen de 1 meter tussen perceelsgrens en struweelzone zal een wandelpad gerealiseerd worden. Het wandelpad wordt halfverhard aangelegd bestaande uit grind en split. Het onderhoud is gericht op functionele openbare toegankelijkheid. Dit pad verbindt voor wandelaars de Hoverheideweg met de Elshoutweg.



Figuur 13. Aanplanten struweelzone



Figuur 14. Aanplanten hoge elzensingel



Figuur 15. Aanleggen wadi



Figuur 16. Aanleggen wandelpad

Bepplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Element	Omvang/stuks	Sortiment	Verband
1. Bosje	930 m ²	Soort: 1. Hazelaar 2. Kornoelje 3. Vlier 4. Veldesdoorn 5. Lijsterbes 6. Krentenboom 7. Zwarte els 8. Hulst 9. Taxus 10. Vuilboom 11. Kardinaalsmuts 12. Haagbeuk Haagbeuk en zwarte els vormen samen minimaal 40% van de aanplant; Plantmaat aanplant: 60-80; Eindhoogte: 8m.	Onderlinge afstand tussen de rijen 1,5 meter. Afstand in de rij 1 meter.
2. Struiken voor het talud waterbassin	400 m ²	Soort: 1. Hazelaar 2. Kornoelje 3. Vlier 4. Veldesdoorn 5. Lijsterbes 6. Krentenboom 7. Zwarte els 8. Hulst 9. Taxus 10. Vuilboom 11. Kardinaalsmuts 12. Haagbeuk Plantmaat aanplant: 60-80; Eindhoogte: 7,25 m.	Onderlinge afstand tussen de rijen 1,5 meter. Afstand in de rij 1 meter.
3. Haag	337 m ²	Soort: 1. Gewone beuk 2. Haagbeuk 3. Liguster 4. Veldesdoorn 5. Kardinaalsmuts Plantmaat aanplant: 100-120; Eindhoogte: 1,50 m; Breedte haag: 1 m.	Dubbele rij, driehoeksverband, 7st/m
4. Rust- en informatiepunt	-	-	-
5. Aanvullen bestaande haag	-	Aanvullen met soortgelijke soorten	

Element	Omvang/stuks	Sortiment	Verband
6. Haag	78 m ²	Soort: 1. Haagbeuk Plantmaat: 60-80; Eindhoogte: 1,00 m; Breedte haag: 1 m.	Dubbele rij, driehoeksverband, 7st/m
7. Struweelzone	1420 m ²	Sortiment Struikvormers: 1. Hazelaar 2. Kornoelje 3. Vlier 4. Veldesdoorn 5. Lijsterbes 6. Krentenboom 7. Zwarte els 8. Kardinaalsmuts 9. Vuilboom Plantmaat aanplant: 60-80; Eindhoogte: 7,25 m.	Onderlinge afstand tussen de rijen 1 meter. Afstand in de rij 1 meter.
8. Elzensingel	112 m ²	Soort: 1. Zwarte els Plantmaat aanplant: 200-250; Eindhoogte: 6,5 m.	Onderlinge afstand in de rij 1,25 meter. Enkele rij.
9. Wadi	700 m ²	-	-
10. Wandelpad	-	Halfverharding: Grind en split; Waarborgen toegankelijkheid door jaarlijks beheer (vrijhouden zodat het begaanbaar blijft).	-

Beheer en onderhoud

11. (1) Het bosje: Beheer is gericht op het volledig ontwikkelen van een gevarieerde en gezonde bosstructuur, waarbij de bomen tot volle wasdom kunnen komen. Het begroeiingsbeheer bestaat onder andere uit het verwijderen van ongewenste beplanting en het monitoren van de bomen op ziektes, insectenplagen, schade door storm en andere factoren die tot taakbreuk kunnen leiden.
12. (2 en 7) De struweelzone: kan de eerste 2 tot 3 jaar vrij uitgroeien. Daarna moet in de breedte een correctiesnoei plaatsvinden. Vervolgens vindt periodiek een verdunningssnoei plaats in hoogte en breedte met als doel dat de eindhoogte van 7,25 meter gerealiseerd wordt.
13. (3, 5 en 6) De haag: minimaal 1x per jaar snoeien in de zomer. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
14. (8) De elzensingel: De elzensingel wordt beheerd als windhaag. De bomen worden gesnoeid op 6,5 meter. Dood hout en ongewenste beplanting worden regelmatig verwijderd. Verder worden periodiek inspecties uitgevoerd, zodat de singel beschermd blijft tegen ongewenste invloeden.
15. (10) Het wandelpad: Regelmatig controleren op verzakkingen en ongelijkheden en zo nodig herstellen. Obstakels, zoals bladeren, takken en vuil, kunnen het pad blokkeren en het verwijderen hiervan is daarom belangrijk om het pad toegankelijk te houden. Dit zorgt voor een helder en veilige pad voor wandelaars en fietsers.

www.pouderoyentonnaer.nl



