



Ontwerpbestemmingsplan

'Californië 2'

Gemeente Horst aan de Maas

4 augustus 2020

Bestemmingsplan

Californië 2

Projectnummer 414652

Revisie 3.1

Datum 4 augustus 2020

Auteur(s)

Anne Oerlemans

Maike Winkel

Regels

datum vrijgave	beschrijving revisie
4 augustus 2020	ontwerp

goedkeuring
M. Fransen



vrijgave
P.F.G.M. Kennes



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Glastuinbouw	11
Artikel 4	Bedrijf	14
Artikel 5	Gemengd	17
Artikel 6	Natuur	19
Artikel 7	Verkeer	21
Artikel 8	Water	23
Artikel 9	Leiding - Brandstof	25
Artikel 10	Waterstaat - Beschermingszone watergang	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13	Algemene bouwregels	31
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 17	Overgangsrecht	35
Artikel 18	Slotregel	36

ontwerp bestemmingsplan Californië 2
Gemeente Horst aan de Maas
Projectnummer 414652

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Californië 2 met identificatienummer
NL.IMRO.1507.GRCALIFORNIE2-BPO1 van de gemeente Horst aan de Maas;

1.2 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende
bijlagen;

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 **aan huis gebonden bedrijf:**

het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten
of uitoefenen van bedrijvigheid in een woning en de bijbehorende bouwwerken, waarbij de
woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.
Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen
verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie;

1.6 **aan huis gebonden beroep:**

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch,
ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning
wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de
ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven. Hieronder worden niet
verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de
activiteiten), horeca en prostitutie;

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 van dieren, met dien verstande dat gebruiksgerichte
paardenhouderijen, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden
aangemerkt;

1.8 **agrofood:**

bedrijvigheid en aanverwante voorzieningen gericht op het produceren, (industrieel)
verrijken, verwerken en transporteren van landbouw- en voedselproducten die bedoeld zijn
voor menselijke consumptie;

1.9 **arbeidsmigrant:**

tijdelijke arbeider die het hoofdverblijf elders heeft;

- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.11 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.12 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- 1.13 bedrijfswoning:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.14 bestaande bebouwing:**
bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend.
- 1.15 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.16 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.17 bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.18 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.19 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 cultuurhistorische waarde:

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

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder dient niet te worden begrepen een seksinrichting;

1.25 duurzame energiewinning

energie die gewonnen wordt uit perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.26 energievoorziening:

een technische eenheid, bestaande uit apparatuur, leidingen en andere constructies, die bedoeld is voor het opwekken en/of winnen van energie en de distributie daarvan;

1.27 gebouw:

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

1.28 gietwaterbassin:

open waterbassin waarin neerslag die op de kassen valt, wordt opvangen om als gietwater te gebruiken;

1.29 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van kassen;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 kas:

een gebouw, bestaande uit hoofdzakelijk glas en daarnaast ander materiaal, dat is of wordt opgericht ten behoeve van de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf en dat in hoofdzaak bestaat uit ruimte voor het telen van gewassen;

1.32 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.33 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.34 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.;

1.35 ondersteunende horecavoorzieningen:

kleinschalige horecavoorzieningen die de hoofdactiviteit ondersteunen en hieraan ondergeschikt zijn;

1.36 overig bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.37 peil:

- voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van het gebouw;
- voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

1.38 persoonlijke verzorging

het ondersteunen bij of het overnemen van activiteiten op het gebied van de persoonlijke verzorging, gericht op het opheffen van een tekort aan zelfredzaamheid;

1.39 projectvestiging glastuinbouw

een locatie voor de glastuinbouw met een hoge kwaliteit van nutsvoorzieningen, ontsluiting, milieuvoorzieningen en landschappelijke inpassing en waar de voorzieningen een sterk collectief karakter hebben.

1.40 recreatieve waarden

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot de recreatieve mogelijkheden, ontstaan door natuurlijke elementen en door de mens gevormde elementen;

1.41 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomst waarde van die ruimte;

1.42 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld;

1.43 tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten:

tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden;

1.44 tunnelkas:

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.45 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.46 voorgevel:

een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gericht op de openbare weg, waarop het gebouw in overwegende mate is georiënteerd;

1.47 waterberging:

het tijdelijk vasthouden van wateroverschotten afkomstig van hevige neerslag of hoge beekafvoeren in de bodem (grondwater), waterloop (oppervlaktewater) of in een natuurlijke dan wel kunstmatige laagte (boven maaiveld) door het bevorderen van inundaties, waardoor de afvoergolf wordt afgevlakt, ter voorkoming van wateroverlast elders;

1.48 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.49 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.2 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.3 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;
- 2.4 de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;
- 2.5 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;
- 2.6 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;
- 2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel, niet de voor- en achterzijde van het bouwperceel zijnde, en het eigendom van derden, waar de afstand het kortste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing en gietwateropslag, met dien verstande dat de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 5 ha bedraagt;
- b. natuur- en landschapselementen;
- c. energievoorzieningen hoofdzakelijk gericht op de levering van energie aan bedrijven en functies in het plangebied alsmede aan andere lokale bedrijven c.q. functies;
- d. de huisvesting van maximaal 300 arbeidsmigranten werkzaam binnen het plangebied, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten', gedurende een periode van maximaal 10 jaar;
- e. parkeervoorzieningen met inachtneming van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Horst aan de Maas. Indien en voor zover de bedoelde beleidsregel wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- f. opwekking van duurzame energie;
- g. een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals verharding ten behoeve van ontsluiting en parkeren, erven, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Kassen en andere bedrijfsgebouwen

Kassen en andere bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, per glastuinbouwbedrijf mag maximaal 1.000 m² per 1 ha kassen bedragen;
- b. de goothoogte van kassen mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de goothoogte van andere bedrijfsgebouwen mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 meter bedragen.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Gebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten' toegestaan, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen.

3.2.4 Gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van energievoorzieningen

Voor bouwwerken, gebouwen en geen gebouw zijnde, ten behoeve van de energievoorzieningen en opwekking van duurzame energie gelden de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. het bouwen van ondergrondse bouwwerken binnen het bestemmingsvlak is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

3.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan bedoeld in 3.2.3, zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsfunctie en van energievoorzieningen mag niet meer bedragen dan 17 meter.

3.2.6 Voorzieningen van openbaar nut

Voor het oprichten van nutsvoorzieningen geldt een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3,50 meter.

3.2.7 Afstanden

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende minimale afstanden in acht te worden genomen:

- a. voor gebouwen, niet zijnde kassen:
 1. 2 meter uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
 2. 2,50 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
- b. de afstand van kassen tot een (bedrijfs)woning van derden bedraagt ten minste 25 meter;
- c. voor kassen: 2 meter uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- d. voor obstakels in de vorm van buitenopslag en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen: 2 meter uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- e. de afstand van een warmtekraftkoppeling-installatie en of andere installatie tot een (bedrijfs-)woning van derden bedraagt minimaal 85 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.5

- zulks teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te laten, mits:
1. deze hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 b zulks teneinde de voorgeschreven minimale afstand tot de woning te verkleinen met dien verstande dat de veiligheid van de bedrijven, de verkeersveiligheid alsmede de belangen van de naastgelegen bedrijven en woningen in acht worden genomen.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 e zulks teneinde een kleinere afstand dan 85 meter tussen woning en installatie toe te staan, indien akoestisch onderzoek de werkelijke geluidbelasting van de aanwezige installaties in het plangebied een andere afstand aantoont.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels

- a. Laden en lossen alsmede parkeren dient op eigen terrein te geschieden.
- b. Onder het verboden gebruik van de bouwwerken in artikel 12 wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor:
 1. de uitoefening van enige tak van handel-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van het glastuinbouwbedrijf, de verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van het glastuinbouwbedrijf, mits dit beperkt blijft tot agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd of bewerkt in dit gebied, met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak 200 m² mag bedragen;
 2. tunnelkassen en teeltondersteunende folies.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik wordt gerekend het huisvesten van arbeidsmigranten in agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de gronden waar de de functieaanduiding 'zoekgebied huisvesting arbeidsmigranten' geldt.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een gebruik overeenkomstig artikel 3.1, sub a is niet eerder toegestaan dan nadat is aangetoond dat er minimaal 3.000 m³ gietwaterberging per hectare glastuinbouw is gerealiseerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan met een kleinere oppervlakte worden volstaan mits met onderzoek is aangetoond dat minder gietwaterberging noodzakelijk is.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingomschrijving

- a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor Bedrijvigheid in de agrofood sector tot maximaal milieucategorie 3.2 zoals benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b. groenvoorzieningen, zoals bermen en grondwallen;
 - c. natuur- en landschapselementen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water;
 - e. voorzieningen van algemeen nut;
 - f. opwekking van duurzame energie;
- met de daarbij behorende:
- g. bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen en ondersteunende horecavoorzieningen;
 - h. interne (ontsluitings)wegen en paden;
 - i. parkeervoorzieningen met inachtneming van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Horst aan de Maas. Indien en voor zover de bedoelde beleidsregel wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
 - j. laad- en losvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- k. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

- a. op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;

4.2.2 Gebouwen

- a. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 14 meter;
- b. de afstand van gebouwen tot:
 - 1. de bestemmingsgrens en
 - 2. de perceelsgrensbedraagt ten minste 5 m;
- c. indien gebouwen en overkappingen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen een afstand van 5 m tot de bestemmingsgrens is het niet toegestaan bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde op te richten, met uitzondering van erfafscheidingen en lichtmasten;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en daarmee vergelijkbare masten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van armaturen aan gevels bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van naammasten en kunstobjecten bedraagt ten hoogste 14 m;
- f. de bouwhoogte van hijsinstallaties en andere voor de bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties bedraagt ten hoogste 5 m boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 4.2.2 onder a;
- g. de bouwhoogte van silo's ten behoeve van de wateropvang bedraagt ten hoogste 5 m

- boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 4.2.2 onder a;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
1. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding;
 2. de waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen;
 3. de situering en omvang van de bebouwing ter waarborging van voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden;
 4. externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.
- b. Burgemeester en wethouders stellen de Veiligheidsregio in de gelegenheid om advies uit te brengen over de nadere eis(en) die aan een omgevingsvergunning wordt gekoppeld, zoals bedoeld onder a.2 en a.4.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 4.2.2 onder b.1 om een kortere afstand toe te staan tot de bestemmingsgrens indien de ruimte tussen de gebouwen en de bestemmingsgrens niet dient ter ontsluiting van naastgelegen bedrijven;
- b. lid 4.2.2 onder b.2 om een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens die niet grenst aan een weg, mits dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar is en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
- c. lid 4.2.2 onder b.2 om het aaneen bouwen van gebouwen toe te staan zodat een gesloten straatwand ontstaat, mits dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid verantwoord is. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
- d. lid 4.2.3 onder b om maximale bouwhoogte van 3,5 m voor erfafscheidingen toe te staan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. zelfstandige kantoren en zelfstandige horecavoorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van:
1. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m²;
 2. detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgesteld en aan particulieren worden afgeleverd;
- c. ten aanzien van buitenopslag gelden de volgende regels:
1. opslag is toegestaan tot een hoogte van 10 m;
 2. binnen een afstand van 5 m vanuit de bestemmingsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;
 3. binnen een afstand van 5 m vanuit de perceelsgrens is het niet toegestaan goederen op te slaan;

4. opslag is niet toegestaan vóór de gevel(s) gericht op wegen, niet zijnde een weg die uitsluitend dient ter ontsluiting van het eigen perceel.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.5 onder c.1 om opslag van goederen toe te staan tot een hoogte van ten hoogste 12 m, met dien verstande dat:
 1. er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.5 onder c.3 om opslag op een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens die niet grenst aan een weg, mits dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar is en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk. Voorafgaande aan het verlenen van de vergunning wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio.
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor:
 1. het toestaan van een hogere categorie tot maximaal milieucategorie 4.2 mits de bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving overeenkomt met de toegelaten milieucategorieën;
 2. het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten maar qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de activiteiten zoals genoemd in lid 4.1 onder a.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de toegestane bedrijfsactiviteiten zoals benoemd in lid 4.1 onder a te verruimen naar niet-agrofood gerelateerde bedrijvigheid in de vorm van logistiek en bedrijvigheid in de maakindustrie tot en met milieucategorie 3.2 en de Staat van Bedrijfsactiviteiten hierop aan te passen, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- b. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- c. het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
- d. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, danwel dat voorzien wordt in een goede ontsluitingsstructuur.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven tot maximaal categorie 2 zoals benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, alleen indien gecombineerd met bedrijfswoning;
- c. agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik;
- d. detailhandel en horeca alleen in ondergeschikte vorm van ter plaatste geproduceerde of bewerkte producten (zowel voor agrarische als niet-agrarische bedrijven) met een maximum van 200 m² per bedrijf;
- e. persoonlijke verzorging alleen wanneer deze gekoppeld is aan de bestemming 'wonen' in de vorm van een aan huis gebonden beroep en aan huis gebonden bedrijf.
- f. een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals verharding ten behoeve van ontsluiting en parkeren, erven, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend gebouwen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende gebouwen

Voor gebouwen, waaronder woningen, en bijbehorende gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. het bestemmingsvlak mag voor 40% worden bebouwd (opsplitsing kan niet tot hoger bebouwingspercentage leiden);
- b. het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak, dat aan de weg grenst (de eerste 20 meter vanaf de zuidkant gemeten), mag alleen worden bebouwd met representatieve bebouwing, zoals woningen, showrooms etc.;
- c. de goot- en bouwhoogte in het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak mogen maximaal 9 respectievelijk 12 meter bedragen, voor het overige deel is alleen een maximale bouwhoogte van 6 meter van toepassing;
- d. het maximale totale grondoppervlakte per gebouw bedraagt 1.000 m²;
- e. ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het ter plaatste gegeven aantal mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.4 Voorzieningen van openbaar nut

Voor het oprichten van voorzieningen van openbaar nut geldt een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3,50 meter.

5.2.5 Afstanden

Een (bedrijfs)woning dient op minimaal 25 meter van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' te worden gerealiseerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 60% indien bedrijfseconomische of maatschappelijke motieven daartoe aanleiding geven.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder b voor:

- a. het toestaan van een hogere categorie mits de bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving overeenkomt met de toegelaten milieucategorieën;
- b. het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de lijst maar qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de activiteiten zoals genoemd in lid 5.1 onder b.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en natuurwaarden;
- e. bermen met voorzieningen van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd in bermen langs de weg.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in bermen langs de weg, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van verkeersborden en ander verkeersvoorzieningen mogen maximaal 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

6.2.3 Voorzieningen openbaar nut

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing een en ander:

- a. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- b. teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.2 tot een maximale hoogte van 5 meter, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse en of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- b. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofilen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- d. het verwijderen van houtopstanden;
- e. het kappen van bomen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

6.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. is gebleken dat de in 6.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet strijdig zijn met de inrichtingseisen zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van een hoofdontsluitingsweg, overige ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, pleinen, bermen, waterlopen, taluds, e.d.;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals verharding ten behoeve van ontsluiting en parkeren, erven, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Voorzieningen openbaar nut

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van verkeersborden en ander verkeersvoorzieningen mogen maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen en keermuren mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten, straatmeubilair en voorzieningen ten behoeve van gietwaterbassins mag maximaal 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing en in- en uitritten een en ander:

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

- a. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- b. teneinde de verkeersveiligheid te waarborgen.
- c. ter bescherming van de waterhuishoudkundige structuur.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzondering op verbod

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding en mits geen blijvende afbreuk wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwaarden.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterpartijen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of onder de in 8.1 bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, worden gerealiseerd met dien verstande dat:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse en of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- b. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van een normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.3.3 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wordt slechts verleend indien door de genoemde werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding en mits geen blijvende afbreuk wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwaarden.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' voor het toestaan van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouw met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte van de wijziging maximaal 150 m² bedraagt;
- d. elders in het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' wordt gewijzigd in de bestemming 'Water' zodat voldaan wordt aan de compenserende maatregelen voor buffering van water;
- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en gebouwen;
- f. het waterschap geïnformeerd wordt over gebruikswijzigingen van waterbassins.

Artikel 9 Leiding - Brandstof

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van ruwe olie met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 43 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 meter ter weerszijden van de leiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding(en) met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. het geen kwetsbaar object betreft;
- b. de belangen van de leiding niet worden geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies van de betrokken leidingbeheerder wordt gevraagd.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande (vergunde) gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de leiding;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming Leiding - Brandstof de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;

- c. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere diepwortelende beplantingen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- d. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofilen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

9.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 9.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

9.5.3 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 alleen indien door de in lid 9.5.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.5.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 verlenen, wordt schriftelijk advies gevraagd aan de leidingbeheerder.

Artikel 10 Waterstaat - Beschermingszone watergang

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de waterloop.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang, met dien verstande dat:
 1. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
 2. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in lid 10.2 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;
- b. voldaan wordt aan regels behorende bij de ter plaatse geldende andere bestemming(en);
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding Waterstaat - Beschermingszone watergang de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b. het aanbrengen, vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- c. het wijzigen van waterlopen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,30 meter;
- d. het ophogen van gronden.

10.4.2 Uitzondering

Het in 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. het rooien of vellen van bestaand houtgewas in het kader van normale verzorging en onderhoud;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de watergang.

10.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 wordt slechts verleend, nadat terzake advies is ingewonen van de beheersinstantie van de in 10.1 bedoelde watergang; de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de beheersinstantie meegedeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gebouwen, bouwwerken en werken en/of bijbehorende tuinen en open erven of andere terreinen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit het plan voortvloeiende bestemmingen.

12.2 Afwijken gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1, als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

13.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat het waterschap een positief advies uitbrengt.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

14.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol" zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.

14.1.2 Bouwregels

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.

14.2 Overige zone - heideontginning

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - heideontginning" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Het gaat hierbij om de volgende waarden:

- open landschap met onderverdeling van de openheid door bomenlanen;
- overwegend patroon van rechte wegen;
- overwegend rechthoekige tot blokvormige verkaveling;
- kunstmatig lage grondwaterstanden;
- bebouwingslinten met wisselende onderlinge afstanden tussen de erven;
- huidige natuurwaarde is beperkt;
- plaatselijk van belang voor vogels (Hooge Heide, Brommer) en amfibieën;
- van nature natte, laag gelegen zandgronden in de natte heide ontginningsgebieden;
- natuurwaarde is gering in de natte heide ontginningsgebieden, met uitzondering van de weilanden die van waarde zijn voor (weide)vogels;
- openheid en landbouwkenmerken van het landschap in de natte heideontginningsgebieden behouden en agrarische bebouwing goed verdichten met groen (stevige, strakke erfbelasting).

14.3 Overige zone - voorwaardelijke verplichting

De gronden bestemd voor "Agrarisch - Glastuinbouw" mogen slechts worden gebruikt voor het bepaalde in Bestemmingsomschrijving indien maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden ter compensatie van de verstoring van ecologische waarden op gronden die bestemd zijn voor "Natuur" waarbij voldaan moet worden aan de inrichtingsvereisten ten behoeve van de kamsalamander, kerkuil en das, die zijn opgenomen in bijlage 2 Inrichtingsvereisten.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten en percentages met maximaal 10%, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredige worden geschaad;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud niet meer dan 25 m² bedraagt en de goothoogte niet meer dan 3,5 meter.

15.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

15.2.1 Afwegingskader

- a. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de mate waarin:
 1. de waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 2. de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 3. het gebruik leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 4. de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
 5. het woon- en leefklimaat wordt aangetast;
 6. de milieubelasting toeneemt;
 7. de omliggende waarden en functies worden aangetast.
- b. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenweging plaats waarbij de Structuurvisie Klavertje 4 betrokken wordt.

15.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de belangen als genoemd in artikel 15.2.1 sub a onder 1 t/m 7 onevenredig worden geschaad dan wel aangetast, dan vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd wijzigingen in het plan aan te brengen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van uitbreiding van het oppervlak agrofood gerelateerde bedrijvigheid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
 2. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
 3. het woon- en leefklimaat op omliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast;
 4. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, danwel dat voorzien wordt in een goede ontsluitingsstructuur.
- b. aan de in het plan opgenomen bestemmingen, niet zijnde de bestemming Natuur, en aanduidingen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 25 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Californië 2.