

# Regels

## 1 Inleidende regels

### Artikel 1: Begrippen

Plan (digitaal):

het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGRYSGLASTUINBOUW-B001' met de bijbehorende regels en bijlagen

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

agrarische bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het (af-/door-)telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van het door het bedrijf ter plaatse voortgebrachte producten en het vergisten van bedrijfseigen mest en co-substraten is toegestaan

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen en kassen

bedrijfstoegang:

deel van het bedrijfsperceel gelegen aan de weg dat dient ter ontsluiting van het bedrijf

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

bergbezinkbassin:

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak

bestaand bouwwerk

aanwezig of in uitvoering op het tijdstip inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel een bouwwerk dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, tenzij in de regels een ander tijdstip is bepaald

bestaand gebruik:

gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels een ander tijdstip is bepaald

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak: (digitaal)

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

Bevi-inrichting:

Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

bollenteelt:

een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk middels opengrondse tuinbouwactiviteiten gericht is op de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen, alsmede de opengrondse teelt van snijbloemen en laagblijvende niet-houtige vaste planten

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel

bouwvlak: (digitaal)

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

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale (bedrijfs)vloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto)

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

dienstverlening:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen

ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna

erker:

een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel

erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren

extensieve recreatie:

vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid

extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden

garagebedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en/of herstellen van motorvoertuigen

glasgelieerde bedrijven:

bedrijven, kantoren of instellingen, niet zijnde agrarische bedrijven, die wat betreft hun activiteiten en/of energiebehoefte/-kringloop verbonden zijn met glastuinbouwbedrijven in het bijzonder of de tuinbouwsector meer in het algemeen

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld

glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het in kassen telen, kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of veredelen van gewassen of uitgangsmateriaal daarvoor; dat met inbegrip van aanverwante activiteiten om het teeltproduct een meerwaarde te geven, met daarbij behorende/benodigde bedrijfsprocessen, en voorzieningen en/of installaties op bedrijfsniveau

gemeenschappelijke glastuinbouwvoorziening:

een gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van meerdere, in elkaars nabijheid gelegen, glastuinbouwbedrijven; hieronder worden o.a. onder verstaan gemeenschappelijk voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke bedrijfskantine en voorzieningen of installaties voor:

- de opwekking, opslag, distributie en/of uitwisseling van energiestromen en CO<sub>2</sub>;
- opvang, buffering, infiltratie en/of (voor)bewerking van regen-, giet- en/of afvalwater;
- bewerking, opslag, koeling en/of verpakking van teelt- en/of afvalproducten.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

horeca:

een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee -zelfstandig of als neventak - waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij

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

kantoor:

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd

kas:

een gebouw waarvan het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen

kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

ligplaats woonschepen:

een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages)

paardenfokkerij:

een agrarisch bedrijf in hoofdzaak gericht op gericht op het bedrijfsmatig fokken en opfokken van paarden, daaronder mede begrepen het africhten en trainen van paarden

paardenhouderij:

een agrarisch bedrijf in hoofdzaak gericht op de handel in en/of het stallen van paarden, daaronder mede begrepen het africhten en trainen van paarden

planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

seksinrichting:

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

stille opslag:

het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, zonder dat die opslag gepaard gaat met bedrijvigheid ter plaatse

volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze

voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen

windmolen:

een bouwwerk, dat dient voor het omzetten van windenergie in andere vormen van energie

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

woonschip:

elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf

zend-/ ontvanginstallatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

## Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

### 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; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten

### de (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

### de hoogte van een zend-/ontvanginstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de zend-/ontvanginstallatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend)

### lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

### de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

### verticale diepte:

de diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het bouwwerk, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw

### de hoogte van een windturbine of een molen:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of molen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3: Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van de volgende grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten: glastuinbouw, bollenteelt, intensieve veehouderij, paardenfokkerij en paardenhouderij

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. natuur- en landschapsbeheer;
- d. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorend(e):

- e. verhardingen;
- f. paden;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde van die voorgevel;
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter zijn en de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 12 meter zijn.

3.2.2. Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
- d. de inhoud van de agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- e. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de agrarische bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 75 m<sup>2</sup>;



- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. silo's, hooibergen en mestbassins dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van silo's mag niet meer zijn dan 15 meter;
- d. de bouwhoogte van hooibergingen mag niet meer zijn dan 15 meter;
- e. de bouwhoogte van een mestbassin mag niet meer zijn dan 5 meter;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 6 meter;
- d. op gronden voor de voorgevel van de bedrijfswoning geen gebouw mag worden geplaatst.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en plaats moet vinden in de woning en bij de woning horende bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van opslag achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf op en/of aansluitend aan het bouwvlak;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van in pandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen.

## Artikel 4: Agrarisch - Glastuinbouw - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
- c. gietwaterbassins uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gietwater';
- d. één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daarbij behorend(e):

- e. detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
- f. parkeerplaatsen;
- g. verhardingen;
- h. paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen en kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de gevels van kassen dienen in gevellijn te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. ter plaatse van een bedrijfstoegang hoeven de gevels van kassen over een breedte van minimaal 25 m en maximaal 50 m niet in de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen mogen alleen ter hoogte van één bedrijfstoegang worden gebouwd;
- e. elk zelfstandig bedrijf beschikt over maximaal één bedrijfstoegang;
- f. de bouwhoogte van kassen mag niet meer zijn dan 12 meter;
- g. de afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag niet minder dan 15 meter daarachter zijn, met uitzondering van bestaande bebouwing;
- h. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 15 meter;
- i. de afstand van bedrijfsgebouwen en kassen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 meter;

4.2.2. Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de inhoud van de agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>;

- c. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn niet meer zijn dan 1,20 meter;
- b. ter weerszijde van de bedrijfstoegang mag in afwijking van het onder a over een lengte van minimaal 22,5 en maximaal 40 m de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor aangegeven gevellijn niet minder dan 1,8 m en niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen achter de aangegeven gevellijn mag niet meer zijn dan 15 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gietwater' mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer zijn dan 3,5 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder b voor het bouwen van ondergeschikte delen van gebouwen voor de aangegeven gevellijn, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  1. de afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. de afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- b. lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van kassen met minder dan 25 meter in de aangegeven gevellijn, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  1. de afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. de afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c. Lid 4.2.1 onder e voor het realiseren van een tweede bedrijfstoegang, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  1. De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  2. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en plaats moet vinden in de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning horende bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen en kassen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. buitenopslag van bedrijfsmaterialen/goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en/of kassen ten behoeve van in pandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen is niet toegestaan;

4.4.2 Detailhandel is toegestaan als ondersteunende nevenactiviteit, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop van: producten voortvloeiende uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsvoering; producten van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven;
- b. Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. Per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2, teneinde een uitbreiding van de ondersteunde detailhandel tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak toe te laten, indien:

- a. de uitbreiding vanuit distributie-planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de uitbreiding gezien de aard van het bedrijf en de ondersteunende detailhandel noodzakelijk is;
- c. 2 parkeerplaatsen per 50 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak aanwezig zijn.

## Artikel 5: Agrarisch - Glastuinbouw - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor de berging van gietwater;
- d. een zaadveredelingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zaadveredelingsbedrijf';
- e. één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbij behorend(e):

- f. detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
- g. parkeerplaatsen;
- h. verhardingen;
- i. paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen en kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter zijn en de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 9 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kassen mag niet meer zijn dan 12 meter.

5.2.2. Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de inhoud van de agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- c. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. waterbassins en opslagtanks mogen alleen achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht worden, met uitzondering van bestaande waterbassins en bestaande opslagtanks;
- d. de bouwhoogte van gietwaterbassins mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 15 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en plaats moet vinden in de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning horende bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen en kassen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. buitenopslag van bedrijfsmaterialen/goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan;
- d. gebruik als gietwaterbassins van gronden voor de voorgevel van de bedrijfswoning is niet toegestaan, behoudens bestaand gebruik;
- e. het gebruik van bedrijfsgebouwen en/of kassen ten behoeve van in pandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen is niet toegestaan.

5.3.2 Detailhandel is toegestaan als ondersteunende nevenactiviteit, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop van: producten voortvloeiende uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsvoering; producten van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven;
- b. Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. Per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

## 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2, teneinde een uitbreiding van de ondersteunde detailhandel tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak toe te laten, indien:

- a. de uitbreiding vanuit distributie-planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de uitbreiding gezien de aard van het bedrijf en de ondersteunende detailhandel noodzakelijk is;
- c. 2 parkeerplaatsen per 50 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak aanwezig zijn.

## Artikel 6: Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 toegestaan;
- b. een garagebedrijf in ten hoogste categorie 3.1 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. één bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbij behorend(e):

- d. verhardingen;
- e. parkeren;
- f. groen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- i. garagebedrijven niet zijn toegestaan, met uitzonder van het bedrijf genoemd onder b;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- k. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

6.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 10 meter;
- b. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 75 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 6.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 6.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie;
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol.

6.4.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 van dit artikel voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het niet de in lid 1 uitgesloten bedrijven en inrichtingen betreft.

## **Artikel 7: Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn 6 meter.

## **Artikel 8: Gemengd**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 3.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. parkeren;



- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen

met dien verstande dat:

- h. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- j. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- k. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

## 8.2 Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 8.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 8.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol.

## 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 van dit artikel voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- b. het niet de in lid 1 uitgesloten bedrijven en inrichtingen betreft.

## Artikel 9: Groen

### 9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een bedrijfsontsluiting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- c. een plasdraszone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plasdraszone'.

met daaraan ondergeschikt:

- d. wandel- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. bergbezinkbassins;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. leidingen ten behoeve van de aansluiting van aangrenzende glastuinbouwbedrijven op CO<sub>2</sub>;
- i. kunstobjecten.

### 9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de verticale diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

## Artikel 10: Natuur

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurgebieden;
- b. gebieden met ecologische waarden;
- c. ecologische verbindingzones;

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch gebruik;
- e. extensieve recreatie;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. wandel- en fietspaden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: er zijn geen gebouwen toegestaan.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen niet meer mag zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 4 meter.

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

10.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van leidingen.

10.4.2 Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.4.3 De in lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of ecologische waarden van de gronden.

## Artikel 11: Tuin

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):

- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports.

## 11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

## 11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

## Artikel 12: Verkeer

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken

met daarbij behorend(e):

- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

## 12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: gebouwen zijn niet toegestaan.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

## Artikel 13: Water

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
- d. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groen.

### 13.2 Bouwregels

13.2.1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

13.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een casco (caisson) dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

## 13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in andere in dit plan voorkomende bestemmingen indien en voor zover de betrokken gronden aan deze bestemmingen grenzen en met dien verstande dat geen nieuwe bouwvlakken worden toegevoegd, mits door de waterbeheerder schriftelijk is verklaard dat daartegen geen bezwaar bestaat.

## Artikel 14: Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven.

### 14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. het bepaalde in 14.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- j. bebouwing met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijgekomen agrarische bebouwing' mag, in afwijking van de bovenstaande regels met betrekking tot goot-, bouwhoogten en bebouwingspercentage, gehandhaafd blijven.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

14.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale verticale diepte van 3 meter.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

14.3.2 De in lid 3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

14.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;

- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

## **Artikel 15: Leiding - Gas**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - 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.

### **15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

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

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen;
- e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

15.3.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

15.3.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.



## 15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het aanleggen van een CO<sub>2</sub>-leiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wijzigen in 'Leiding – CO<sub>2</sub>'.

## Artikel 16: Leiding - Olie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - 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.

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

16.3.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding- Olie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen;
- e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

16.3.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

16.3.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringsstrook.

## **Artikel 17: Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:

wat betreft bebouwing en structureren in hun onderlinge samenhang:

- a. hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
- b. voorstellingen en voorposities met bijbehorende bouwwerken;
- c. kazematten, kruitmagazijnen, munitiedepots, genieloodsen, groepsschuilplaatsen en overige militaire bouwwerken;
- d. inundatiewerken, (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen
- e. en wat betreft de openheid van het landschap:
- f. schootcirkels van forten en batterijen;
- g. voorstellingen;
- h. vrij zicht op aanvalzijde en verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslinie van dijken, kades en liniewallen met accessen;
- i. vrij zicht in schootcirkels rond de forten en batterijen;
- j. delen van karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

### **17.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemming, indien als gevolg daarvan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de gronden.

### **17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

17.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- g. het aanbrengen van drainage;

h. het aanleggen van leidingen.

17.3.2 Het in lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. behoren tot de constructie van een bouwwerk;
- c. reeds in uitvoering of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.3.3 De in artikel 17.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 18: Waterstaat - Waterkering**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **18.2 Bouwregels**

18.2.1. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer zijn dan 1 meter;
- b. 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.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien daartegen uit oogpunt van waterbeheersing en onderhoud geen bezwaar bestaat en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

## 18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

## 3 Algemene regels

### Artikel 19: Antidubbelregel

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 20: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### Artikel 21: Luchtvaartverkeerzone - LIB

#### 21.1. Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 2.2.1 geldende beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

#### 21.2. Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 2.2.2. geldende beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

#### 21.3 . Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding "Luchtvaartverkeerzone", zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone - LIB art. 2.2.3, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 2.2.3. geldende beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.2. van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

## Artikel 22: Veiligheidszone - lpg

22.1. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege een vulpunt, tank en afleverzuil(en) voor LPG.

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: er mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit worden gebouwd.

### 22.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangeduide veiligheidszones te verkleinen of op te heffen indien door wijziging van wetgeving of verandering of verwijdering van de inrichting kleinere of geen veiligheidscontouren meer van toepassing zijn.

## Artikel 23: Vrijwaringzone - Straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone - straalpad' geldt dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 30 meter.

## Artikel 24: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bestemmingsgrens of bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een zichtbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% tot ten hoogste 40 meter ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50 % van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het afwijken van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd;
- g. het toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

## Artikel 25: wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is vast komen te staan dat een glastuinbouwbedrijf zich ter plaatse wil vestigen en de ontsluiting via een deel van de centrale as is geregeld, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw - 1', 'Groen', 'Water' met inachtneming van de volgende regels:

- a. de regels uit artikel 4 worden overgenomen in het wijzigingsplan;
- b. het wijzigingsplan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en de Masterplankaart uit de Uitwerking van het Masterplan PrimAviera;
- c. een gevellijn evenwijdig aan de openbare weg op de verbeelding wordt opgenomen daar waar de glastuinbouwbestemming grenst aan een openbare weg;
- d. indien het wijzigingsplan gronden omvat die binnen een zone van 250 meter vanaf het hart van de A4 zijn gelegen, deze gronden overeenkomstig de masterplankaart uit de uitwerking van het Masterplan PrimAviera deels de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plasdraszone' krijgen en deels de bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw-1' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-gietwater';
- e. voor het wijzigingsgebied aangrenzend aan de Kruizemuntweg geldt dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden zonder dat de ontsluiting via de centrale as is geregeld;
- f. daar waar de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw 2', 'Water' en 'Groen' samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', dient voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- g. van deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik gemaakt worden indien wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## Artikel 26: wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, pas als de parrallelweg opgenomen in bestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' en 'Verkeer' met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van glasgelieerde bedrijven, vrijstaande en twee-aaneen gebouwde bedrijfswoningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
  1. het maximaal aantal woningen bedraagt 12;
  2. er wordt voor de glasgelieerde bedrijven gewerkt met de functiemenginglijst uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering';
  3. de stedenbouwkundige regels voor de Parkstrip uit de uitwerking van Masterplan PrimAviera worden voor zover mogelijk overgenomen in de regels;
  4. er wordt een parrallelweg opgenomen evenwijdig aan de Aalsmeerderweg, die ter hoogte van Koeteburg wordt aangesloten op de Aalsmeerderweg en wordt aangesloten op de al aangelegde parallelweg.

## Artikel 27: wro-zone - wijzigingsgebied 3

27.1. Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke aanleg van de centrale as uit de Uitwerking van het Masterplan PrimAviera ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw -1', 'Agrarisch - Glastuinbouw - 2', 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' onder de volgende voorwaarde:

- a. daar waar de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw 1'. Agrarisch - Glastuinbouw 2', 'Water' samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', dient voordat tot wijziging worden overgegaan schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. van deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik gemaakt worden indien wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

27.2 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 3' de dubbelbestemming 'Leiding - leidingenstrook' opnemen, onder de volgende voorwaarden:

- a. daar waar de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw 1'. Agrarisch - Glastuinbouw 2', 'Water' samenvallen met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', dient voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- b. van deze wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik gemaakt worden indien wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

## **Artikel 28: wro-zone - wijzigingsgebied 4**

Burgemeester en wethouders kunnen, pas als de maatregelen om de geluidsbelasting op de woning terug te brengen tot een niveau waarbij het afgeven van hogere waarde mogelijk zijn" ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van glasgelieerde bedrijven, vrijstaande en twee-aaneen gebouwde bedrijfswoningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
  1. het maximaal aantal woningen bedraagt 6;
  2. er wordt voor de glasgelieerde bedrijven gewerkt met de functiemenginglijst uit de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering';
  3. de stedenbouwkundige regels voor het bouwen van woningen en bedrijven langs de Aalsmeerderweg uit de Uitwerking van Masterplan PrimAviera (paragraaf 3.3.2 en 4.2.1) worden voor zover mogelijk overgenomen in de regels.

## **Artikel 29: wro-zone - wijzigingsgebied 5**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Glastuinbouw - 2' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van glasgelieerde bedrijven in ten hoogste categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten en er mogen glastuinbouwbedrijven;
- b. op de verbeelding van het wijzigingsplan wordt een gevellijn opgenomen haaks op de Aalsmeerderweg op een afstand van 153 meter gemeten vanaf de insteek van het talud van de buitenste oever van het Voorkanaal;
- c. in de regels wordt een verplichting opgenomen dat daar waar op de verbeelding de aanduiding gevellijn staat een gevel van een gebouwen in deze gevellijn gebouwd moet worden.
- d. het bebouwingspercentage van de gronden bedraagt maximaal 70 procent;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- f. indien sprake is van functiemenging, in de zin dat een bedrijfsgebouw wordt gecombineerd met kassen is, in afwijking van sub d de toegestane bouwhoogte 20 meter;
- g. In de zone langs de Aalsmeerderweg van 40 meter breed, gemeten vanaf de grens van het wijzigingsgebied en de bestemming "Verkeer" zijn alleen bedrijfsgebouwen in het groen toegestaan, waarbij de volgende aanvullende of afwijkende regels gelden:

1. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder zijn dan 600 m<sup>2</sup> en niet meer zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>;
2. De totale inhoud van de bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer zijn dan 1.100 m<sup>3</sup>;
3. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer zijn dan 40%;
4. De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient op een afstand van 5 meter van de Aalsmeerderweg gebouwd te worden;
5. Een bedrijfsgebouw dient te zijn opgebouwd uit een onderbouw van niet meer dan 2 bouwlagen met een kap, waarbij de goothoogte niet meer mag zijn dan 6 meter, de nokrichting haaks op de naar de weg gekeerde perceelsgrens staat en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 10 meter;
6. Het bouwen van platte daken is toegestaan op de 3e bouwlaag, mits die minimaal 3 meter terugligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlagen en de goot- en bouwhoogte niet meer is dan 10 meter.

### **Artikel 30: wro-zone - wijzigingsgebied 6**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Glastuinbouw - 2' wijzigen in de bestemming 'Groen' met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen de bestemming zijn toegestaan groenvoorzieningen met daaraan ondergeschikt wandel- en fietspaden speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstobjecten;
- b. bovendien is een helofylenfilterinstallatie toegestaan;
- c. i.v.m. de cultuurhistorische waarde van de Stelling van Amsterdam wordt in de regels een vergunningstoesel voor werken en werkzaamheden opgenomen die de openheid in het gebied waarborgt.

### **Artikel 31: wro-zone - wijzigingsgebied 7**

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend als de bedrijfsontsluiting van aangrenzende glastuinbouwbedrijven via de centrale as is verzekerd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw - 1' wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Tuin' en/of 'wonen'.

### **Artikel 32: wro-zone - wijzigingsgebied 8**

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend indien een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap verkegen wordt en formele toestemming verkregen wordt van Rijkswaterstaat, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' de bestemming 'Groen', "Agrarisch-glastuinbouw – 2" wijzigen in de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – Zonnepark', met inachtneming van de volgende voorwaarden;

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- c. van de bevoegdheid mag alleen gebruikt gemaakt worden voor het oprichten van een installatie voor het omzetten van zonlicht (thermische energie) in elektrische energie.



## 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 33: Overgangsrecht

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

#### 33.2 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 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.
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.

#### 33.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

### Artikel 34: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: Regels van het bestemmingsplan 'Rijsenhout Glastuinbouw' van de gemeente Haarlemmermeer.

## **Bijlagen**

### **BIJLAGE 1 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.1**

## **BIJLAGE 2 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2**

## **BIJLAGE 3 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3**

## **BIJLAGE 4 Staat van bedrijfsactiviteiten**