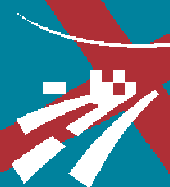


Bestemmingsplan
Rijsenhout PrimAviera 4

Regels
juni 2013



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Glastuinbouw	11
Artikel 4	Gemengd - 1	14
Artikel 5	Gemengd - 2	17
Artikel 6	Gemengd - 3	20
Artikel 7	Groen	23
Artikel 8	Tuin	24
Artikel 9	Verkeer	26
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Wonen	28
Artikel 12	Leiding - Gas	30
Artikel 13	Waarde - Archeologie	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 15	Algemene bouwregels	35
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 19	Wro-zone - wijzigingsgebied 1	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 20	Overgangsrecht	39
Artikel 21	Slotregel	40
Bijlagen:		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1	
Bijlage 4	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2	
Bijlage 5	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.3	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Rijsenhout PrimAviera 4' van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0394.BPGrysprimaviera04-C001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het (af-/door-)telen van gewassen en/of het houden van dieren.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

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.

bedrijfstoeegang:

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

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke.

bedrijfswoning:

een woning die noodzakelijk is in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering van een gevestigde of een nieuw te vestigen glastuinbouwonderneming of glasgelieerd bedrijf aangrenzend of elders in het plangebied van het Masterplan PrimAviera.

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.

beroep/praktijk aan huis:

een beroep of praktijk, dat door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning of woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

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 ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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 hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale bedrijfsvloeroppervlak; 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);

bijgebouw:

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

datacentrum

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het huisvesten van communicatie- en/of computerapparatuur waarop data kan worden opgeslagen en de uitwisseling van deze data met derden;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die 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.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan overeenkomstig de bestemming.

gebouw:

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

geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

gemeenschappelijke glastuinbouwvoorziening^o:

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

- de opwekking, opslag, distributie en/of uitwisseling van energiestromen en CO₂;
- opvang, buffering, infiltratie en/of (voor)bewerking van regen-, giet- en/of afvalwater;
- bewerking, opslag, koeling en/of verpakking van teelt- en/of afvalproducten.

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.

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.

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. De toegestane categorieën zijn conform de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'.

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, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, dagzorg en/of onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ook ondersteunende detailhandel en horeca.

marktplaats:

een bouwwerk bedoeld voor de verkoop van land- en/of tuinbouw- en/of streekproducten.

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-, energie- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende activiteiten:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

plasdraszone:

een nat stuk oever, meestal op de overgang tussen ondiep water en drogere grond.

plint:

het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maai-veldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

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.

recreatieve voorziening:

vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid met voorzieningen zoals, beelden- en/of showtuinen, observatiepunten, informatieborden, picknickplaatsen, speel- en/of ligweide en aanlegsteigers.

restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria'.

stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

streekproducten:

producten die geproduceerd worden binnen de gemeente Haarlemmermeer, de aangrenzende gemeenten en/of Greenport Aalsmeer en omgeving.

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

winkel:

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

het 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 burg ter plaatse van het bouwwerk.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 bouwhoogte 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 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.

de 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de verticale diepte:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a glastuinbouwbedrijven;
 - b gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
 - c detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
 - d uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gietwater' voorzieningen voor de berging van gietwater;
- met daarbij behorend(e):
- e parkeerplaatsen;
 - f verhardingen;
 - g paden;
 - h groen;
 - i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en kassen

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 de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
- 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 aangegeven 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 m.
- g De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aangegeven gevellijn mag niet minder dan 15 m daarachter zijn.
- h De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 15 m.
- i De afstand van bedrijfsgebouwen en kassen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 m.
- j De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 m.
- 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.
 - 1 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen achter de aangegeven gevellijn mag niet meer zijn dan 15 m.
- c 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 3.2.1 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 3.2.1 onder c voor het bouwen van kassen met minder dan 25 m 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 3.2.1 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a buitenopslag van bedrijfsmaterialen/goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg.

3.4.2 Detailhandel

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

- a Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop van:
 - 1 producten voortvloeiende uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsvoering;
 - 2 producten van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven.
- b Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².

- c Per 50 m² verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2, teneinde een uitbreiding van de ondersteunde detailhandel tot maximaal 300 m² 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 m² bruto vloeroppervlak aanwezig zijn.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor cultuur en ontspanning, in de vorm van een voorlichtingscentrum en/of attractie die verband houdt met de glastuinbouw en/of de tuinbouwsector, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- b een overdekte marktplaats met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - marktplaats';
- c kleinschalige detailhandel in de vorm van de verkoop van producten uit de glastuinbouw en streekproducten, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - marktplaats';
- d ondersteunende detailhandel;
- e ondersteunende horeca in de categorie 1 en 2a van de in de bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;
- f recreatieve voorzieningen;
- g andere vormen van recreatief medegebruik;
- h speelvoorzieningen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- i kinderboerderij, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- j waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k nutsvoorzieningen, waaronder een 20 kV kopstation;
met daarbij behorende:
 - l wegen;
 - m verhardingen;
 - n parkeervoorzieningen;
 - o groen;
 - p water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen (waaronder ook kassen) gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 m.

- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a Risicovolle inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- d Seksinrichtingen zijn niet toegestaan.
- e Buitenopslag van goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan.
- f Horeca anders dan in categorie 1 en 2a van de in de bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten als ondersteunende en ondergeschikte functie is niet toegestaan.
- g Maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van educatie/onderwijs en het verenigingsleven, een overdekte marktplaats met bijbehorende voorzieningen, speelvoorzieningen en een kinderboerderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum' zijn niet toegestaan.
- h Verblijfsrecreatie is niet toegestaan.

4.3.2 Gebruiksregels

- a Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden voor in lid 4.1 genoemde functies indien de belangen van derden door deze functies onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld door het niet voldoen aan milieueisen en aan te houden afstanden.
- b De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' mag niet meer bedragen dan 17.000 m².
- c Van de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder a mag de bedrijfsvloeroppervlakte van het voorlichtingscentrum als genoemd in lid 4.1 sub c maximaal 10.000 m² bedragen.

- d Van de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder b mag de bedrijfsvloeroppervlakte van de marktplaats als genoemd in lid 4.1 sub d niet meer bedragen dan 4.000 m².
- e Binnen de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder b en naast de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de marktplaats als genoemd sub 4.3.2 onder d mag kleinschalige detailhandel als genoemd in lid 4.1 sub c plaatsvinden in maximaal één winkel waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte kleiner moet zijn dan 1.500 m².
- f Ondersteunde horeca categorie 1 en 2a is toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlak per vestiging van 150 m².
- g Er dient ten minste 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak te worden gerealiseerd.
- h Parkeerplaatsen dienen aan het zicht te worden onttrokken en visueel onderdeel uit te maken van het gebouw of de gebouwen.
- i De bebouwing en de parkeerplaatsen dienen omringd te worden door een groenzone van minimaal 10 m breed.
- j De groenzone mag slechts doorsneden worden door de bedrijfsontsluiting, fiets- en voetpaden.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a glasgelieerde bedrijven, die zijn genoemd onder de categorieën A, B en C van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
 - c bedrijfswoningen;
 - d beroep en praktijk aan huis;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
 - h parkeren;
 - i groen;
 - j water;
- met de daarbij behorende:
- k tuinen;
 - l erven.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 26;
- c In plaats van bedrijfswoningen mogen ook zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande de totale oppervlakte van de bedrijfspercelen niet meer mag bedragen dan 4.000 m².
- d Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Er mogen vrijstaande en twee-aaneen gebouwde bedrijfswoningen worden gebouwd.
 - 2 De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder zijn dan 600 m² en niet meer zijn dan 1.000 m².
 - 3 De inhoud van de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en exclusief bedrijfsgebouwen, mag per kavel niet meer zijn dan 1.100 m³.
 - 4 Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer zijn dan 40%.
 - 5 De bedrijfswoning 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 3^e 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.

- 7 De voorgevel van de bedrijfswoning dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
 - 8 De afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder zijn dan 3 meter.
- e Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- 1 Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 2 meter achter de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
 - 2 De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer zijn dan 60 m².
 - 3 De goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter.
 - 4 De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter.
 - 5 De afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.
- f Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1 De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder zijn dan 600 m² en niet meer zijn dan 1.000 m².
 - 2 De totale inhoud van de bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer zijn dan 1.100 m³.
 - 3 Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer zijn dan 40%.
 - 4 De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient op een afstand van 5 meter achter de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
 - 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 3^e 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.
 - 7 De afstand tot zijdelingse perceelsgrens mag niet minder zijn dan 3 meter.
- g Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1,2 meter voor zover gelegen vóór de aangegeven gevellijn en overigens niet meer mag zijn dan 2 meter.
 - 2 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.
 - 3 Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m² en de afstand tot de woning niet meer dan 15 meter mag zijn, en de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 - 1 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 bijgebouwen.
 - 2 het gebruiken van gronden voor in lid 5.1 genoemde functies indien de belangen van derden door deze functies onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld door het niet voldoen aan milieueisen en aan te houden afstanden.
- b De hoofdontsluiting voor autoverkeer voor bedrijfsgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden via de Parallelweg.
- c Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
 - 1 Het gebruik van gronden voor een minicamping is niet toegestaan.
 - 2 Het gebruik van een bedrijfswoning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de bedrijfswoning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m².
 - 3 Het gebruiken van een bijgebouw of bedrijfsgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- d Er dient tenminste 1 parkeerplaats per 50 m² brutovloeroppervlakte bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd. De ontsluiting van de parkeerplaatsen mag uitsluitend plaatsvinden via de Parallelweg.
- e Detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - 1 Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².
 - 2 Per 50 m² verkoopvloeroppervlak dient ten minste één parkeerplaats aanwezig te zijn.
 - 3 Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in de vorm van verkoop van:
 - goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
 - grondstoffen ten behoeve van bedrijven in de industrie en nijverheid.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a glasgelieerde bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b een glasgelieerd en ondersteunend datacenter;
- c glastuinbouwbedrijven;
- d gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
- e detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;

met daarbij behorend(e):

- 1 verhardingen, in- en uitritten;
- 2 fiets- en voetpaden;
- 3 groen;
- 4 water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 5 nutsvoorzieningen;
- 6 parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b De gevels van gebouwen dienen voor minimaal 80% in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd, waarbij het overige deel van de gevels achter de aangegeven gevellijn mag worden gebouwd.
- c De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder zijn dan 4 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.
- f De oppervlakte van het glasgelieerd en ondersteunend datacenter mag niet meer bedragen dan 15.350 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn, niet meer zijn dan 1,20 m, en voor het overige niet meer dan 2,5 m.

- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan:
 - 1 1,2 m, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn;
 - 2 6 m, in overige situaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 6.2.1 onder a voor het bouwen van ondergeschikte delen van gebouwen buiten het bouwvlak, 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 6.2.1 onder b voor het bouwen van gebouwen met minder dan 80% van de gevels 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a Risicovolle inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c Seksinrichtingen zijn niet toegestaan.
- d Garagebedrijven en verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan.
- e Risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan.
- f Buitenopslag van goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan.

6.4.2 Parkeren

Er dient ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak te worden gerealiseerd.

6.4.3 Detailhandel

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

- a Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².
- b Per 50 m² verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

- c Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in de vorm van verkoop van:
 - 1 goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken verhardingen, in- en uitritten voor de gevellijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder g voor het gebruik van de gronden voor de aangegeven voor verhardingen, in- en uitritten, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

6.5.2 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.3 onder a voor het uitbreiden van het verkoopvloeroppervlak tot maximaal 300 m², waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- c De uitbreiding is vanuit distributie-planologisch oogpunt aanvaardbaar.
- d De uitbreiding is gezien de aard van het bedrijf en de ondersteunende detailhandel noodzakelijk.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen;
- b wandel- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d bergbezinkbassins;
- e nutsvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g waterberging, eventueel in combinatie met waterzuivering;
- h een plasdraszone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plasdraszone';

met daaraan ondergeschikt:

- i uitingen van beeldende kunst;
- j leidingen ten behoeve van de aansluiting van aangrenzende glastuinbouwbedrijven op CO₂.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 m.
- c De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m².
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

- a Het gebruik van gronden voor bedrijfsontsluitingen is niet toegestaan..

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met (de) daarbij behorende:
- b opritten, terreinverhardingen en paden;
- c bouwwerken, met uitzondering van carports.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Uitbouwen

Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Uitbouwen mogen worden geplaatst voor de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan 1 m, mits de afstand tussen de uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 m is.
- b De uitbouw mag niet meer dan 65 % van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan.
- c De goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt.
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Beroep en praktijk aan huis

Het gebruik van uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen'.

8.3.2 Strijdig gebruik

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;
- c het gebruik van gronden ten behoeve van de ontsluiting van een aangrenzend bedrijf.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
 - b parkeren;
 - c groen;
 - d water;
 - e speelvoorzieningen;
 - f bergbezinkbassins;
 - g voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
 - h civiele kunstwerken;
 - i nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- j verhardingen;
 - k paden;
 - l bermen;
 - m water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- n uitingen van beeldende kunst;
 - o reclame-uitingen;
 - p leidingen ten behoeve van de aansluiting van aangrenzende glastuinbouwbedrijven op CO₂.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen.
- b De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 m.
- c De oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 15 m².
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 m.

Artikel 10 Water

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 m

10.3 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.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
 - b beroep en praktijk aan huis;
- met (de) daarbij behorende:
- c terreinverhardingen;
 - d erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Per bouwperceel is één woning toegestaan.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het bouwvlak.
- c De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d Aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan.
- e De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 m.
- f De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 m.
- g Op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².
- h De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.
- c Op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

11.2.4 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 m.
- b Voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- c Op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m².

11.2.5 Afwijkende bestaande maten

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen het volgende:

- a indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder e en toestaan dat de maximale bouw- en goothoogte met niet meer dan 1 m worden vergroot.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen 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 bijgebouwen.

11.4.2 Beroep en praktijk aan huis

Het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Tuin'.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor leidingtransport van:

- a gas, daaronder wordt ook verstaan CO₂, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - gasleiding' met de daarbij behorende belemmeringstrook.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

12.3.1 Werken en werkzaamheden

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 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.

12.3.2 Uitzonderingen

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 belemmeringstrook 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.

12.3.3 Toelaatbaarheid

- a 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.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

13.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken dieper dan 8 m beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c Een rapport is niet noodzakelijk, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

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

13.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 8 m onder het maaiveld, zoals afgraven, egaliseren, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 8 m onder het maaiveld.

13.3.2 Uitzonderingen

Het sub 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.3.3 Toelaatbaarheid

- a De sub 13.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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 15 Algemene bouwregels

15.1 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 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB

16.1.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in de bijlage, gelden de beperkingen met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

16.1.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in de bijlage, gelden de beperkingen met betrekking tot de bouwhoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol'.

16.1.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in de bijlage, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol'.

16.2 Vrijwaringzone - Straalpad

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

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij 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 afwijken 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 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% 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 verdiepingvloer;
- f de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen 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 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 19 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2' en de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', onder de volgende voorwaarden:

- a Met deze bestemming mag binnen de bestemming 'Wonen' maximaal 1 woning worden toegestaan.
- b Wijziging van de bestemming 'Groen' is alleen toegestaan, mits de woonfunctie aan de Aalsmeerderweg 789 is beëindigd en de aldaar aanwezige bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 2'.
- c Binnen de nieuwe bestemming 'Gemengd - 2' wordt op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.
- d De regels van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Gemengd - 2' zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat aan de regels van de bestemming 'Gemengd - 2' een sub wordt toegevoegd luidende: "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan".
- e De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter.
- f De wijze van bestemmen (o.a. bouwvlak en grens bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') ter plaatse van de nieuwe woonlocatie geschiedt overeenkomstig het bij dit bestemmingsplan gevoegde "Inpassingsvoorstel woonlocatie in de Poldertuin";
- g De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het in sub f aangehaalde inpassingsvoorstel worden voor zover mogelijk in de regels van de bestemming 'Wonen' overgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder 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.

20.2 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 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 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 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.

20.3 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 afwijken.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
'Regels van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4' van de gemeente Haarlemmeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,