

## **Business Centre Treeport**



# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel	16
Artikel 5 Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd	20
Artikel 6 Natuur	25
Artikel 7 Water	27
Artikel 8 Waarde - Archeologie	29
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	32
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>34</b>
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 11 Algemene bouwregels	35
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 15 wetgevingzone - wijzigingsgebied	39
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>40</b>
Artikel 16 Overgangsrecht	40
Artikel 17 Slotregel	41



## Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan

Het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' met identificatienummer NL.IMRO.0879.BPBCTreeport-VS01 van de gemeente Zundert.

### 1.2      bestemmingsplan

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

### 1.3      aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid

Bedrijvigheid dat een duidelijke relatie heeft met de boomteeltsector, waarbij de hoofdactiviteit gericht moet zijn op één van de bedrijfsstructuren van boomteelt gelieerde bedrijvigheid, zoals grondgebruik, logistiek, mechanisatie, opslag of transport ten behoeve van de boomteeltsector. De relatie met de boomteeltsector dient aangetoond te worden in een bedrijfsplan of vergelijkbaar document.

### 1.4      aanduiding

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

### 1.5      aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6      agrologistieke bedrijven

Bedrijven die gericht zijn op het transport, de opslag, de distributie en de regie (besturing, beheersing en organisatie) van de agrostromen in de gehele boomteeltketen, van grondstoffen tot verkoop, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het transporteren en verhandelen van boomteeltproducten.

### 1.7      archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

### 1.8      archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

### **1.9 archeologische waarden**

Waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

### **1.10 bebouwingspercentage**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.11 bedrijf**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten

### **1.12 bedrijfsverzamelgebouw**

Een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten.

### **1.13 beperkt kwetsbaar object**

- a. 1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en  
2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder kwetsbaar object, vallen;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder kwetsbaar object, vallen;
- d. winkels, voorzover zij niet onder onderdeel kwetsbaar object, vallen;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet kwetsbaar object, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder kwetsbaar object, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

### **1.14 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.16 beurs- en congresgebouw - aan boomteelt gelieerd**

Een multifunctionele accommodatie die ruimte biedt voor beurzen en congressen, het geven van algemene en specifieke informatie over de sector etcetera, inclusief de, voor het verstrekken van lunches en warme maaltijden, benodigde restauratieve voorzieningen. Ondergeschikt hieraan kunnen beurs- en congresgebouwen gebruikt worden voor onderzoeksdoeleinden en informatievoorziening over de boomteeltsector.

#### **1.17 bouwen**

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

#### **1.18 bouwperceel**

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

#### **1.19 bouwvlak**

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

#### **1.20 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.

#### **1.21 bruto vloeroppervlak**

De vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

#### **1.22 CNG**

Compressed Natural Gas

#### **1.23 Commissie Vestiging**

Een door het bestuur van het BCT b.v. benoemde adviescommissie of een daarvoor in de plaats tredend orgaan, waarin minimaal 1 onafhankelijke deskundige is opgenomen.

#### **1.24 detailhandel**

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



### **1.25 extensief agrarisch gebruik**

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van graanproducten met uitzondering van maïs, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuurwaarden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### **1.26 extensief recreatief medegebruik**

Een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving.

### **1.27 gebouw**

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

### **1.28 hoofdgebouw**

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

### **1.29 handelsbedrijf**

Een bedrijf dat goederen in- en verkoopt zonder deze goederen een verdere bewerking te geven, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het transporteren en verhandelen van boomteeltproducten.

### **1.30 hotel**

een dienstverlenend etablissement met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling kan overnachten of onderdak vinden, waarbij het verblijf van korte duur is, er toezicht aanwezig is in de vorm van personeel, en er diverse vormen van verzorging worden geboden, zoals schoonmaak, roomservice en de verstrekking van maaltijden.

### **1.31 kennis- en onderzoeksinstelling**

Een instelling of bedrijf die gericht is op het vergaren van kennis, onder andere door middel van het uitvoeren van onderzoeken (eventueel met bijbehorende laboratoria).

### **1.32 kwetsbaar object**

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in onderdeel b, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen, of
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m<sup>2</sup> per

- object, of
2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
  - d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

### **1.33 LNG**

Liquefied Natural Gas

### **1.34 logiesaccommodatie**

een accommodatie waar iemand tegen betaling kan overnachten of onderdak vinden, zonder dat daarbij de mogelijkheid bestaat tot het nuttigen van dranken en spijzen.

### **1.35 milieugevoelige functie**

functies als bedoeld in de Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' die gevoelig zijn voor aspecten geur-, geluid- en stofhinder, waartoe in elk geval woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie worden gerekend.

### **1.36 nutsvoorziening**

Voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.37 ondergeschikte functie**

Een ondergeschikte functie dient van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang te zijn, zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

### **1.38 overige aan boomteelt gelieerde bedrijven**

Overige aan boomteelt gelieerde bedrijven zijn voor hun bedrijfsvoering afhankelijk van de boomteeltsector en bevinden zich in de boomteeltketen of leveren diensten, producten, grondstoffen of anderszins aan de bedrijven die zich in de keten bevinden.

### **1.39 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal één zijwand.

### **1.40 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.41 perceelsgrens**

De grens tussen twee bouwpercelen.

#### **1.42 productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen, die benodigd zijn voor het productieproces in de boomteeltsector, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **1.43 risicovolle inrichting**

Bedrijven en andere 'inrichtingen' die door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen een risico voor de omgeving vormen en zoals deze in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn beschreven. Deze bedrijven zijn verplicht om een milieuvergunning aan te vragen.

#### **1.44 risicovolle installatie**

Technische eenheid binnen een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden vervaardigd, gebruikt, gebezigd, verwerkt of opgeslagen; daartoe wordt mede gerekend alle uitrusting, constructies, leidingen, machines, gereedschappen, eigen spoorwegemplacements, laad- en loskades, aanlegsteigers voor de installatie, pieren, depots of soortgelijke, al dan niet drijvende constructies, die nodig zijn voor de werking van de installatie.

#### **1.45 verbeelding**

De verbeelding, met het kenmerk NL.IMRO.0879.BPBCTreeport-VS01 van het bestemmingsplan Business Centre Treeport met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

#### **1.46 verkooppunt motorbrandstoffen**

een inrichting voor de uitoefening van detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

#### **1.47 voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het bestemmingsvlak.

#### **1.48 weg**

Alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

#### **1.49 Wgh-inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **de afstand tot de perceelsgrens**

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

### **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 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 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 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.

### **toepassing van maten**

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- en bestaande grenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
  - b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - c. doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

- a. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder dan 5 m bedragen.

##### *3.2.2 Gebouwen*

Regels voor gebouwen zijn:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;

##### *3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen*

Regels voor teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan en daarvoor gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

##### *3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Regels voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn:

- a. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- b. sleufsilos zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsmuren bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

#### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle

- bebouwing en hun omgeving;
- d. het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- e. landschappelijke inpassing, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest ten behoeve van enig bedrijf;
- b. buitenopslag;
- c. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;
- d. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen.

#### **3.4.2 Toegestaan gebruik**

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die niet als bouwwerk zijn aan te merken, niet hoger dan 50 cm;
- b. erfverhardingen zijn niet toegestaan.

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

#### **3.5.1 Verbod**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verharden van zandpaden;
- b. de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

#### **3.5.2 Uitzonderingen op verbod**

Het onder artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;
- c. welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.

#### **3.5.3 Afwegingskader**

- a. De in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden danwel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

#### **3.5.4 Waarden**

Onder de in artikel 3.5.3 sub a genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in artikel 3.5.1 sub d genoemde werken of werkzaamheden: de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling**

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

## **Artikel 4      Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bij de schaal en de aard van het gebied passend agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische, en natuurwaarden, waaronder in ieder geval verstaan:
  1. kleinschaligheid van het landschap,
  2. landschapselementen;
  3. begeleid natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussenliggende of omringende landbouwgronden;
  4. de doelstellingen en de waarden van de ecologische hoofdstructuur;

alsmede voor:

- d. het beheer, behoud en/of herstel van de ecologische hoofdstructuur.

met daarbij behorende

- e. doeleinden van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.

### **4.2      Regels omgevingskwaliteit**

Het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgedied van risicovolle installaties en/of inrichtingen is slechts toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het geldende externe veiligheidsbeleid.

### **4.3      Afwijken van regels omgevingskwaliteit**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, mits:

1. is aangetoond dat voldaan wordt aan de dan geldende (milieu)normen en;
2. overschrijdingen van de normen niet leidt tot onevenredige milieugevolgen, dan wel tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **4.4      Bouwregels**

#### **4.4.1    Algemeen**

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

- a. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder dan 5 m bedragen.



#### **4.4.2 Gebouwen**

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.4.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Regels voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn:

- a. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- b. sleufsilos zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsbedragen maximaal 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

#### **4.5 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- d. het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- e. landschappelijke inpassing, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid.

#### **4.6 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.6.1 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Grondverstorende werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd, nadat er een actueel bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gronden vrij zijn van verontreinigingen die het beoogde gebruik kunnen belemmeren.
- b. Het kappen van bomen, het rooien van opgaande beplanting is pas toegestaan nadat (indien noodzakelijk) een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verleend.

##### **4.6.2 Strijdig gebruik**

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. buitenopslag;
- b. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;
- c. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden voor permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

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

##### **4.7.1 Verbod**

- a. het is verboden om permanente teeltondersteunende voorzieningen aan te leggen;
- b. het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>;

2. het verzetten of vergraven van gronden, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> of met meer dan 40 cm wordt gewijzigd;
3. het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren;
4. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
5. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- of landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
7. het verharderen van zandpaden.

#### 4.7.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het onder artikel 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;
- c. welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.

#### 4.7.3 *Afwegingskader*

- a. de in artikel 4.7.1 sub b genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden danwel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. de omgevingsvergunning voor de in artikel 4.7.1 sub b onder 8 en 9 genoemde werkzaamheden wordt slechts verleend nadat het betrokken waterschapsbestuur is gehoord;
- c. de onder artikel 4.7.1 sub b genoemde activiteiten noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering danwel het extensief recreatief medegebruik.

#### 4.7.4 *Waarden*

Onder de in artikel 4.7.3 sub a genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in artikel 4.7.1 sub b, onder 1, 2, 4, 5 en 7 genoemde werken of werkzaamheden: de landschappelijke en ecologische waarden en de landschapselementen;
- b. ten aanzien van de in artikel 4.7.1 sub b, onder 1, 2, 3 8 en 9 genoemde werken of werkzaamheden de cultuurhistorische, landschappelijke waarden en de landschapselementen;
- c. ten aanzien van de in artikel 4.7.1 sub b, onder 4 en 7 genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- d. ten aanzien van de in artikel 4.7.1 sub b, onder 1, 2, 3, 6, 7 en 8 genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen.

## **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.8.1 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling*

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van natuurontwikkeling, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;

## **Artikel 5      Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrologistieke bedrijven en handelsbedrijven aan boomteelt gelieerd;
- b. kennis- en onderzoeksvoorzieningen, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het vergaren van kennis en het ontwikkelen van nieuwe producten/processen met betrekking tot de boomteeltsector;
- c. toeleveranciers aan de boomteeltsector en dienstverlenende bedrijven, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het leveren van en verlenen van diensten aan de boomteeltsector;
- d. overige aan boomteelt gelieerde bedrijven;

alsmede voor:

- e. aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties, waarbij het totaal bruto vloeroppervlak voor maximaal 20% uit kantoren mag bestaan tot een maximum van 1.200 m<sup>2</sup> bij percelen tot 12.000 m<sup>2</sup> en tot een maximum van 2.200 m<sup>2</sup> bij percelen groter dan 12.000 m<sup>2</sup>;
- f. waterzuiveringsinstallatie ten behoeve van de waterzuivering van de functies van het bedrijventerrein;
- g. één verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief LPG, LNG of CNG;
- h. productiegebonden ondergeschikte detailhandel tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> per bedrijf;

met daarbij behorende

- i. nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van een duurzame energieopwekking;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- n. de Commissie Vestiging wordt voor de bedrijfsfuncties, welke vallen onder lid a tot en met d van dit artikel, om advies gevraagd of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de voorwaarden van aan boomteelt gelieerde bedrijven, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze planregels. De vestiging is alleen toegestaan, indien de Commissie Vestiging een positief advies geeft ten aanzien van de betreffende bedrijfsfunctie.

### **5.2      Nadere detaillering bestemmingsomschrijving**

De bedrijven, zoals genoemd onder 5.1 onder a tot en met e, onderscheiden zich op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld door:

- a. een duurzaam productieproces;
  - b. het ontwikkelen van duurzame oplossingen;
  - c. de oprichting van duurzame bebouwing;
  - d. een duurzame inrichting van het bedrijfsperceel;
- waarbij de Commissie Vestiging vooraf om advies wordt gevraagd.

### **5.3 Regels omgevingskwaliteit**

- a. De geurbelasting ten gevolge van de activiteiten van een individueel bedrijf op de gevel van een milieugevoelige functie mag niet meer bedragen dan 1 ge/m<sup>3</sup> als 98 percentiel en/of een hedonische waarde van H= -0,5;
- b. De geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten van een individueel bedrijf op de gevel van een milieugevoelige functie mag de volgende waarden niet overschrijden
  - 1. 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
  - 2. 65 dB(A) maximaal geluidniveau;
  - 3. 50 dB(A) indirecte hinder.
- c. Het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle installaties en/of inrichtingen is slechts toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het geldende externe veiligheidsbeleid.

### **5.4 Afwijken van regels omgevingskwaliteit**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.3 onder a tot en met c, mits:

- 3. is aangetoond dat voldaan wordt aan de dan geldende (milieu)normen en;
- 4. overschrijdingen van de normen niet leidt tot onevenredige milieugevolgen, dan wel tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **5.5 Bouwregels**

#### **5.5.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding een andere bouwhoogte is weergegeven;
- c. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80% van het bouwperceel;
- d. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de overige perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- f. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij bedrijfsverzamelgebouwen deze oppervlakte geldt voor het totale perceel en niet voor de bedrijven afzonderlijk.

#### **5.5.2 Reclamemast**

Voor het bouwen van reclamemasten gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - reclamemast' is één reclamemast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 35 meter;
- b. De bouwhoogte van overige reclamemasten mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### **5.5.3 Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. De bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2

- meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### **5.5.4 Voorwaardelijke verplichting**

Bebouwing en bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd en in stand te worden gehouden, onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan

1. de uitstraling van gebouwen en/of de inrichting van een bouwperceel, met dien verstande dat hetgeen is vermeld in de beleidsregel 'Inspiratieboek Treeport', dat is opgenomen in Bijlage 5, leidend is;
2. de wijze waarop het aspect duurzaamheid gewaarborgd dient te worden, met dien verstande dat hetgeen is vermeld in de beleidsregel 'Inspiratieboek Treeport', dat is opgenomen in Bijlage 5 leidend is.

### **5.6 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan:

1. de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:
  - a. de verkeersveiligheid;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - c. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
  - d. het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
  - e. landschappelijke inpassing;
2. de uitstraling en de wijze waarop reclameuitingen worden gerealiseerd, met dien verstande dat hetgeen is vermeld in het afleidingskader 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen', van Rijkswaterstaat, leidend is.

### **5.7 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.7.1 Kleinere oppervlakte bouwperceel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 onder f voor het toestaan van een kleinere oppervlakte van het bouwperceel, mits:

- a. er geen oneigenlijke concurrentie optreedt met de lokale bedrijventerreinen in de regio;
- b. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost conform de in de bijlage opgenomen Nota parkeernormen. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden/percelen.

#### **5.7.2 Kleinere afstand perceelsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 onder e voor het bouwen op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens, mits:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- c. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost conform de in de bijlage opgenomen Nota parkeernormen. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen;
- d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden/percelen;

- e. er een positief advies verkregen wordt van de brandweer.

#### **5.7.3 Oprichten E&E en ondergeschikt hotel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor de oprichting van één E&E en ondergeschikt hotel, mits:

- a. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. een beurs- en congresgebouw (Excellence en Experience Centre) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum';
- c. een, aan de hoofdactiviteit beurs- en congrescentrum ondergeschikt, hotel of logiesaccommodatie, met maximaal 50 kamers, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
- d. uit een nadere verantwoording de noodzaak voor de vestiging blijkt en waarbij een positieve beoordeling van de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is toegevoegd.

### **5.8 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.8.1 Gebruiksregels parkeren**

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost conform de in de bijlage opgenomen Nota parkeernormen. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

#### **5.8.2 Gebruiksregels buitenopslag**

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn tot een maximale hoogte van 5 meter, met dien verstande dat de opslag van bomen is toegestaan tot een maximale hoogte van 10 meter.

#### **5.8.3 Voorwaardelijke verplichting realisatie bebouwing**

- a. Het bouwen van gebouwen is slechts toegestaan, indien aangetoond wordt dat per hectare aan verhard oppervlak, 600 m<sup>3</sup> aan waterberging wordt gerealiseerd.
- b. Grondverstorende werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd, nadat er een actueel bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gronden vrij zijn van verontreinigingen die het beoogde gebruik kunnen belemmeren.
- c. Het kappen van bomen, het rooien van opgaande beplanting is pas toegestaan nadat (indien noodzakelijk) een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verleend;
- d. Een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, wordt alleen verleend indien uit een nadere verantwoording de noodzaak voor de vestiging blijkt.

#### **5.8.4 Voorwaardelijke verplichting realisering Natuur**

- a. Met de realisatie van de bestemming 'Natuur' wordt uiterlijk begonnen in het jaar dat voor bedrijven met een gezamenlijk bouwperceel van ten minste 5 hectare in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' langs de A16 omgevingsvergunningen voor bouwen zijn verleend;
- b. De bestemming 'Natuur', welke grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' is verwezenlijkt binnen 5 jaar, nadat met de realisatie is begonnen;
- c. Bij het realiseren van de inrichting van de bestemming 'Natuur' moet worden voldaan aan de in het Natuurinrichtingsplan (Bijlage 2) opgenomen uitgangspunten en voorwaarden en het vlekkenplan Natuurinrichting (Bijlage 1);
- d. Indien niet is voldaan aan de in sub a en sub b bedoelde verplichtingen, worden

omgevingsvergunningen voor bouwen voor gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' geweigerd tot het moment dat de gronden met de bestemming 'Natuur' zijn ingericht conform het Natuurinrichtingsplan (Bijlage 2).

#### **5.8.5 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. niet aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid, zoals bedoeld in artikel 5.1 en 5.2;
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen conform de Wet geluidhinder;
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- d. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- e. bedrijfswoningen;
- f. opslag van consumentenvuurwerk;
- g. zelfstandige kantoren;
- h. zelfstandige detailhandelsondernemingen.

### **5.9 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.9.1 Oprichten multifuel tankstation**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en 5.8.5 voor de oprichting van één multifuel tankstation dat zowel CNG, LNG als waterstof aanbiedt, mits:

- a. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de PR  $10^{-6}$  contour binnen de inrichtingsgrenzen ligt, dan wel geen onevenredige beperkingen geven aan het gebruik van omliggende bouwpercelen;
- c. er geen overschrijding is van de oriënterende waarde van het groepsrisico;
- d. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost conform de in de bijlage opgenomen Nota parkeernormen. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

#### **5.9.2 Afwijken risicovolle inrichting**

Het bevoegd gezag kan, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - risicovolle inrichting', een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.8.5 onder d teneinde een risicovolle inrichting toe te staan, in de vorm van een opslagvoorziening voor onder andere meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen, mits:

- a. de relatie met de boomteeltsector is aangetoond in een bedrijfsplan of een vergelijkbaar document;
- b. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- c. de PR  $10^{-6}$  contour binnen de inrichtingsgrenzen ligt, dan wel geen onevenredige beperkingen geven aan het gebruik van omliggende bouwpercelen;
- d. er geen overschrijding is van de oriënterende waarde van het groepsrisico;
- e. het parkeren op eigen terrein wordt opgelost conform de in de bijlage opgenomen Nota parkeernormen. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.



## **Artikel 6      Natuur**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/ of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud, het herstel en/ of de ontwikkeling van de ecologische waarde, ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone;
- c. het behoud en herstel van watersystemen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor een ontsluitingsweg met bijbehorende bruggen en duikers;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. extensief agrarisch gebruik, zoals beweiding, ten dienste van natuurbeheer;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. verharde en onverharde paden;
- j. een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **6.2      Regels omgevingskwaliteit**

Bij het realiseren van de inrichting van de bestemming 'Natuur' moet worden voldaan aan de in het Natuurinrichtingsplan (Bijlage 2) opgenomen uitgangspunten en voorwaarden en het vlekkenplan Natuurinrichting (Bijlage 1).

### **6.3      Bouwregels**

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. voor bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer, niet zijnde lichtmasten, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickvoorzieningen, banken en afvalbakken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### **6.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1      Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- c. het dempen van wateren, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- d. het aanleggen van drainage en het graven van sloten, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- e. het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem.

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

### **6.5.1 Verbod**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/ of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het verzetten of vergraven van gronden, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> of met meer dan 40 cm wordt gewijzigd;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren;
- d. het vellen of rooien van houtopstanden;
- e. de aanleg van ondergrondse leidingen;
- f. het ophogen van gronden;
- g. het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
- h. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- i. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
- j. het diepwoelen of diepploegen van de bodem en andere ingrepen in de bodem dieper dan 0,5 meter;
- k. het verwijderen of rooien van bosjes, houtwallen, boomgroepen en houtgewas en het verwijderen van andere landschapselementen als poelen, moerasjes, met uitzondering van erfbeplanting en nieuwe particuliere aanplant;
- l. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- m. het verharden van zandpaden.

### **6.5.2 Uitzonderingen**

#### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld onder 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is verleend en/ of legaal in uitvoering zijn;
- b. welke het normale beheer en/ of onderhoud betreffen;
- c. die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en/ of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- d. die verband houden met de aanleg van een ontsluitingsweg van maximaal 8 meter breed, ter plaatse van de aanduiding 'weg', met dien verstande dat de ecologische functie niet verloren mag gaan.

### **6.5.3 Toelaatbaarheid**

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.5.1 is slechts toelaatbaar, indien daarvoor het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

## **Artikel 7      Water**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging, wateraanvoer en/of - afvoer (infiltratie), watergangen, waterlopen en voorzieningen voor waterkering;
- b. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden van natuurlijk oppervlaktewater in de vorm van plassen, vennen en beken;
- c. ontwikkeling van natuurlijke oevers;
- d. onverharde wegen met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'weg' tevens voor een ontsluitingsweg met bijbehorende bruggen en duikers;
- f. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- g. extensief recreatief medegebruik,
- h. met daarbij behorende overige voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, zoals bruggen, steigers, dammen en/ of duikers, alsmede voorzieningen, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterloop met een maximale hoogte van 3 meter.

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1      Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. het aanleggen, aanmeren of als ligplaats innemen van woonschepen;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslag-, stort- en/ of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voertuigen, goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen.

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

#### *7.4.1      Verbod*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/ of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen,

watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

#### *7.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld onder 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is verleend en/ of legaal in uitvoering zijn;
- b. welke het normale beheer en/ of onderhoud betreffen;
- c. die noodzakelijk zijn voor de instandhouding en/ of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- d. die noodzakelijk zijn voor het instandhouden van de werking van de waterkeringsfunctie;
- e. die noodzakelijk zijn voor het instandhouden van de waterbergende functie;
- f. die verband houden met de aanleg van een ontsluitingsweg van maximaal 8 meter breed, ter plaatse van de aanduiding 'weg', met dien verstande dat de ecologische functie niet verloren mag gaan.

#### *7.4.3 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

## **Artikel 8      Waarde - Archeologie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen andere aangewezen dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

### **8.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, bouwwerken worden gebouwd, indien er sprake is van:

- a. bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken met grondwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> worden opgericht of uitgebreid;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,50 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. is het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> ook toegestaan indien de daadwerkelijk aantoonbaar uit te voeren grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,50 m, minder dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1      Afwijken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het oprichten of uitbreiden van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup>, waarbij de grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,50 m en meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

### 8.3.2 *Archeologisch rapport*

Indien burgemeester en wethouders niet beschikken over een voor de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning toereikend archeologisch onderzoek, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### 8.3.3 *Advies*

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert.

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

### 8.4.1 *Verbod*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m, waartoe wordt gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m;
- c. het verlagen van het waterpeil.

### 8.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld onder 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. waarbij het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. waarbij het gaat om de aanleg van drainage ter vervanging van bestaande aanwezige drainage, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- c. die op basis van inventariserend en/ of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. die ten behoeve van een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

### 8.4.3 *Omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch

onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA.

#### **8.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen**

- a. het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de te roeren oppervlakte grond meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en de diepte dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde gesteld worden dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg als bedoeld in artikel 8.3.3 het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de sloopvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### **8.4.5 Advies**

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, zoals genoemd in artikel 8.4.3 sub c , wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de planverbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken of gedeeltes daarvan met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van de planverbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. tevens advies aan een door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige is gevraagd.

## **Artikel 9      Waterstaat - Waterkering**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, de bescherming, de verbetering en het beheer van de waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen

### **9.2      Bouwregels**

Op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde kunnen worden gebouwd, mits geen sprake is van significante belemmeringen voor onderhoud, veiligheid, of mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen en vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap Brabantse Delta.

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

#### *9.4.1      Verbod*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen tot een diepte groter dan 0,5 m;
- b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het wijzigen van maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden.

#### *9.4.2      Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld onder 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

#### *9.4.3      Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en hierdoor het onderhoud niet in onevenredige mate wordt bemoeilijkt.



#### 9.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij het waterschap Brabantse Delta.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 10     Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 11    Algemene bouwregels**

### **11.1    Ondergronds bouwen**

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

## **Artikel 12    Algemene gebruiksregels**

### **12.1    Strijdig gebruik parkeren**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken bij een ontwikkeling (gebruiksverandering en/of bouwplan) waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering die is opgenomen in Bijlage 4 van deze regels. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

### **12.2    Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van het gebruik van gronden of bouwwerken wordt slechts verleend nadat bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering die is opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

### **12.3    Afwijken parkeren**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en artikel 12.2 en de regels rondom parkeren in hoofdstuk 2, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

### **12.4    Wijzigingsbevoegdheid parkeren**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat bij herziening van de Nota parkeernormen Bijlage 4 wordt aangepast aan de nieuwe Nota parkeernormen.

## **Artikel 13    Algemene aanduidingsregels**

### **13.1    Vrijwaringszone – radar**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – radar' mag de hoogte van bouwwerken niet groter zijn dan 90 meter boven NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere bouwwerken. Hiertoe dient een Verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij het Ministerie van Defensie.

### **13.2    Te verwijderen aanduidingen uit de Verordening ruimte**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overig zone - in verordening ruimte te verwijderen behoud en herstel watersystemen' wordt de nadere aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' in de Verordening ruimte verwijderd;

## **Artikel 14    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, 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, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de aangegeven begrenzingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 10 meter worden verschoven, niet zijnde een vergroting;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen wordt vergroot tot 40 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen mag worden overschreden, mits de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 50% bedraagt ;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen van nutsvoorzieningen zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations mits de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

## **Artikel 15     wetgevingzone - wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' en/of de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water' ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein, onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg over de programmering en planologische voorbereiding van de aanleg en uitbreiding van het bedrijventerrein;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bestemming Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd, inclusief de bij deze wijziging toegestane uitbreiding, ten hoogste 39 ha bedraagt;
- c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;
- d. vooraf vast moet staan dat wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte ten aanzien van landschappelijke inpassing en/of compensatie;
- e. Indien het Natuur Netwerk Brabant wordt aangetast als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, dan dient hierbij voldaan te worden aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte. De noodzakelijke (herbegrenzings)procedures dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn doorlopen;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient in een vroegtijdig stadium het advies van het waterschap of Rijkswaterstaat te worden ingewonnen;
- h. de wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien het wijzigingsgebied, zoals begrensd door de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', in totaliteit wordt gewijzigd;
- i. aangetoond dient te zijn, dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. bij de wijziging zijn de planregels van het bepaalde in artikel 5, respectievelijk 6 en/of 7 van deze planregels van toepassing;
- k. de afstand van het toekomstige bouwvlak tot aan de bestemming 'Natuur' minimaal 5 meter dient te bedragen;
- l. bij de wijziging naar de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' dient tevens de aanduiding 'wetgevingzone - risicovolle inrichting' als aanduiding binnen het volledige bestemmingsvlak te worden opgenomen;
- m. de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid economisch uitvoerbaar is.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 16      Overgangsrecht**

#### **16.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2      Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 17    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' van de gemeente Zundert.

