

**KBP 2008, herziening 2011**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Bestemmingsplan KBP 2008	8
1.3 Begrenzing plangebied	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	10
<b>Hoofdstuk 2 Wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan KBP 008</b>	<b>11</b>
2.1 Wijzigingen als gevolg van de uitspraak van de Afdeling	11
2.2 Wijzigingen digitale richtlijnen	12
2.3 Wijzigingen Wabo	12
2.4 Wijzigingen voortschrijdende inzicht en actualisatie	12
<b>Hoofdstuk 3 Milieuaspecten</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4 Juridische planopzet</b>	<b>18</b>
4.1 Algemeen	18
4.2 Planregels	18
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
5.1 Samenwerking vier Kempisch gemeenten	23
5.2 Financieel economische haalbaarheid	23
5.3 Handhaving	23
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>24</b>
6.1 Vooroverleg	24
6.2 Vaststellingsprocedure	24
6.3 Beroep	24
<b>Regels</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>27</b>
Artikel 1 Begrippen	27
Artikel 2 Wijze van meten	34
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>36</b>
Artikel 3 Bedrijventerrein	36
Artikel 4 Gemengd	41
Artikel 5 Recreatie	43
Artikel 6 Sport - Motorcrossterrein	45
Artikel 7 Verkeer	47
Artikel 8 Wonen	49
Artikel 9 Leiding - Water	51
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>52</b>
Artikel 10 Antidubbeltelregel	52
Artikel 11 Algemene bouwregels	53
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	54
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 15 Algemene procedureregels	57
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>58</b>
Artikel 16 Overgangsrecht	58
Artikel 17 Slotregel	59
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	

## **Vaststellingsbesluit**

# **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 11 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bladel het bestemmingsplan KBP 2008 vastgesteld. Dit bestemmingsplan moet de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark (hierna: KBP) mogelijk maken. Naast de realisatie van een duurzaam regionaal bedrijventerrein omvat het plan ook de realisatie van bos- en natuurgebied waarbinnen waterbergingen worden ingepast, de realisatie van twee woningbouwclusters, de uitbreiding van het bestaande motorcrossterrein 'De Ketelberg' en de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A67 in combinatie met een nieuw wegtracé voor de provinciale weg N284.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 30 juni 2010 (zaaknummer 200901350/1/R3) een deel van het bestemmingsplan vernietigd waarbij tevens bepaald is om de rechtsgevolgen van het besluit in stand te laten. Met betrekking tot een klein deel van het plangebied zijn de rechtsgevolgen niet in stand gehouden. Hierdoor geldt voor gronden met voorheen de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegen binnen een afstand van 300 meter van de bebouwing van de stichting Lunet het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Dit is niet gewenst en moet daarom hersteld worden door een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Dit nieuwe bestemmingsplan zou alleen betrekking kunnen hebben op dat gedeelte van KBP waarvoor het bestemmingsplan KBP 2008 is vernietigd. Hiervoor is niet gekozen, omdat door voortschrijdend inzicht het gewenst is om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Daarnaast zijn een aantal op de verbeelding opgenomen aanduidingen niet langer meer relevant. Op het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan zijn de digitale richtlijnen van toepassing die op 1 januari 2010 in werking zijn getreden. Dit brengt technische wijzigingen met zich mee ten opzichte van het bestemmingsplan KBP 2008. In verband met de raadpleegbaarheid en om de eenheid binnen het plan voor het KBP te borgen is besloten om het bestemmingsplan KBP 2008 geheel te actualiseren.

Tot slot zal het bestemmingsplan aangepast worden aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010.

Het onderhavige bestemmingsplan komt grotendeels overeen met het bestemmingsplan KBP 2008 en is slechts op ondergeschikte punten gewijzigd. In de ligging van de hoofdbestemmingen zijn geen wijzigingen aangebracht en daarmee ook niet in de doelen die ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan KBP 2008. Door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan KBP 2008 onherroepelijk geworden en dit bestemmingsplan is nu het vigerend planologisch regiem, met uitzondering van een klein deel van het plangebied. Hierop zal in paragraaf 2.1 nader worden ingegaan.

Gelet op het voorgaande wordt in de toelichting van dit bestemmingsplan alleen ingegaan op de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan KBP 2008. Voor andere onderdelen kan het bestemmingsplan KBP 2008 worden geraadpleegd. Dit bestemmingsplan kan worden ingezien bij de gemeente.

In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan KBP 2008 toelicht, maar eerst zal stil gestaan worden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan KBP 2008.

## 1.2 Bestemmingsplan KBP 2008

De aanleiding om het bestemmingsplan KBP 2008 voor te bereiden en vaststellen was de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juni 2008, waarbij grotendeels goedkeuring was onthouden aan het bestemmingsplan Kempisch Bedrijvenpark. Dit bestemmingsplan had de planologische grondslag moeten zijn voor de realisatie van het KBP.

Door de uitspraak van de Afdeling was de planologische grondslag grotendeels komen te vervallen. Gelet op het onverminderde grote belang van een bedrijvenpark voor grootschalige bedrijven in de regio De Kempen is besloten om toch een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Ook de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak over de partiële herziening van het streekplan en het bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijvenpark' gaven geen aanleiding om geheel af te zien van de plannen om een KBP te realiseren. Het hiervoor genoemde bestemmingsplan is vernietigd op vooral juridische technische aspecten. Op tal van inhoudelijke aspecten hadden de besluiten van de Provincie Noord-Brabant en de gemeente de toets der kritiek van de Afdeling doorstaan.

Toen er was besloten om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden, is tevens besloten om de eerdere globale bestemmingen op basis van het stedenbouwkundig plan verder te detailleren. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan KBP 2008 gedetailleerde bestemmingen opgenomen, waarbij rekening is gehouden met recente ontwikkelingen en met de inrichtingseisen uit het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen. Het bestemmingsplan levert directe bouwtitels op en het geeft meer duidelijkheid over wat waar gerealiseerd kan worden en welke voorwaarden hiervoor gelden.

In het bestemmingsplan KBP 2008 is mede opgenomen de uitbreiding van het motorcrossterrein 'De Ketelberg' voor zover deze uitbreiding is gelegen op het grondgebied van de gemeente Bladel. Op deze locatie worden zowel MC Eersel als MC Hapert geacommodeerd.

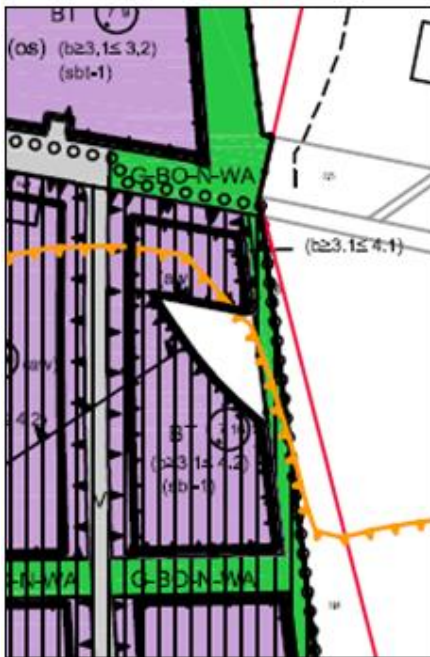
Op 11 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bladel het bestemmingsplan 'KBP 2008' vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 30 juni 2010 heeft de Afdeling uitspraak gedaan. Hierbij is een deel van de beroepen gegrond verklaard. Als gevolg hiervan is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd voorzover dit besluit ziet op:

- a. de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Sport-Motorcrossterrein';
- b. de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 tot en met 4.2', voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen een afstand van 300 meter van de bebouwing van de stichting Lunet en andere.

Hierbij heeft de Afdeling tevens bepaald dat de rechtsgevolgen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover vernietigd, in stand blijven behoudens wat betreft het hiervoor onder sub b genoemde plandeel.

Als gevolg van bovenstaande uitspraak is het bestemmingsplan 'KBP 2008' onherroepelijk geworden en vormt daarmee de planologische basis voor realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen. Voor een klein deel van de locatie, het plandeel genoemd onder sub b, geldt echter nog het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Bladel 1998' van de gemeente Bladel. In onderstaande figuur 1.1 is met een witte vlek aangegeven voor welk deel van de locatie het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Bladel 1998' vigerend is.





Figuur 1.1 Uitsnede vigerende verbeelding uit bestemmingsplan KBP 2008

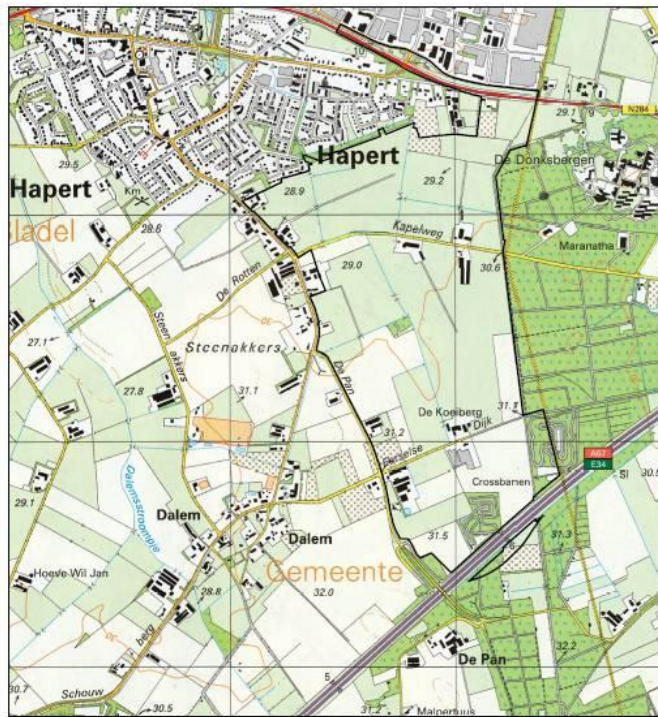
### 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd:

1. aan de noordzijde door de komgrens van Hapert en de provinciale weg N284;
2. aan de oostzijde door het bestaande bosgebied De Donksbergen en de gemeentegrens van Eersel;
3. aan de zuidzijde door de A67;
4. aan de westzijde door de Ganzestraat / De Pan

Bij het bepalen van de zuidelijke begrenzing is rekening gehouden met het ruimtebeslag ten zuiden van de A67 dat benodigd is voor een nieuwe aansluiting op deze rijksweg.

Het aldus begrensde plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 175 ha. In figuur 1.2 is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2 Globale ligging plangebied

## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'KBP 2008', van de gemeente Bladel, dat is vastgesteld op 11 december 2008 en bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 juni 2010 onherroepelijk is geworden;
- '1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied Bladel 1998' van de gemeente Bladel, dat is vastgesteld op 26 september 2002 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd op 13 mei 2003.

## Hoofdstuk 2 Wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan KBP 008

Het vaststellen van een nieuwe bestemmingsplan wordt met name ingegeven door de reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en de digitaliseringsverplichting. Dit nieuwe bestemmingsplan moet voldoen aan de wet- en regelgeving ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. En als er dan toch een nieuw plan komt, kunnen 'overbodige' regels geschrapt worden en kunnen nieuwe inzichten verwerkt worden in de regels. In dit hoofdstukken zullen de wijzigingen ten opzicht van het bestemmingsplan 'KBP 2008' worden beschreven.

Samengevat hebben de wijzigingen de aanleidingen:

- uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin een deel van het bestemmingsplan KBP 2008 is vernietigd en niet is besloten om de rechtsgevolgen in stand te houden;
- inwerkingtreding van de digitale richtlijnen;
- inwerkingtreding Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
- voorschrijdend inzicht en actualisatie huidige stand van zaken.

### 2.1 Wijzigingen als gevolg van de uitspraak van de Afdeling

De Afdeling heeft ten aanzien van het beroep van Lunet met betrekking tot het toestaan van bedrijven behorende tot de milieucategorie 4.2 in de noordoostelijk deel van het plangebied het volgende overwogen:

Op grond van stukken en het verhandelde ter zitting is de Afdeling gebleken dat de gemeenteraad ten onrechte van oordeel is dat het noordoostelijk deel van het plangebieden de gronden rondom de bebouwing van Lunet kan worden gekarakteriseerd als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure. Hierbij is in overweging genomen dat in het desbetreffende gedeelte van het plangebied geen lintbebouwing met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid voorkomt en dat een groot gedeelte van de gronden rondom de bebouwing van Lunet bosgebied betreft. Nu de gemeenteraad bij zijn besluit in zoverre is uitgegaan van een onjuist omgevingstype van het noordoostelijke deel van het plangebied en de gronden rondom de bebouwing van Lunet, ontvangt ook de grondslag om vanwege de typering van het gebied de in de VNG-brochure aanbevolen afstand voor bedrijven behorende tot milieucategorie 4.2 ten opzichte van de bebouwing van Lunet met één afstandstap te corrigeren. Gelet hierop heeft de gemeenteraad een onjuist uitgangspunt gehanteerd wat betreft de tussen de bebouwing van Lunet en de bedrijven behorende tot milieucategorie 4.2 aan te houden afstand en wat betreft de aanvaardbaarheid van deze afstand. In zoverre berust de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet op een deugdelijke motivering.

De Afdeling bepaalt dat het beroep van Lunet gegrond is op dit punt en vernietigd het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 tot en met 4.2' voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen een afstand van 300 meter van de bebouwing van Lunet.

Ter reparatie van het bovenstaande zijn in het onderhavige bestemmingsplan in het noordoostelijke deel van het bedrijvenpark alleen bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 tot en met 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In de tabel hieronder zijn de richtafstanden voor de omgevingstypen gemengd gebied en rustige woonwijk opgenomen, zoals deze zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Milieucategorie	Richtafstanden	
	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1		10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300
5.1	300	500
5.2	500	700
5.3	700	1.000
6	1.000	1.500

Tabel 2.1 Milieuzonering VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'(2009)

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor het noordoostelijke deel van het bedrijvenpark uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk. Het dichts bijzijnde bouwvlak betreft een bouwvlak op grondgebied van de gemeente Eersel ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 225 meter van het bestemmingsplanvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tot op een afstand van 300 meter gemeten vanaf dit dichts bijzijnde bouwvlak zijn alleen bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 tot en met 4.1 toegelaten. Bij het bepalen van de richtafstand is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan 'Donksbergen e.o.' van de gemeente Eersel, waarin ten aanzien van de bebouwing van Lunet bouwvlakken zijn opgenomen. Hiermee is gehandeld overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling.

## 2.2 Wijzigingen digitale richtlijnen

De digitale richtlijnen van de Wro-standaarden zijn inmiddels in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat een aantal benaming van bestemmingen, aanduidingen en omschrijvingen aangepast zijn. Ook de verbeelding is hierop aangepast worden.

In het bestemmingsplan KBP 2008 was de bestemming 'Groen-Bos-Natuur-Water'. Dit was een combinatie van verschillende hoofdbestemming. Deze benaming is niet langer meer mogelijk op grond van de digitale richtlijnen. Daarom is besloten om de bestemming 'Gemengd' toe te passen, omdat binnen deze bestemming verschillende gelijkwaardige hoofdbestemmingen worden gerealiseerd.

Door de inwerkingtreding van de digitale richtlijnen is het niet meer mogelijk om op de verbeelding de figuur 'verbinding voor langzaam verkeer' op te nemen. Deze figuur is daarom vervallen.

## 2.3 Wijzigingen Wabo

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Als gevolg hiervan dienen de regels van het bestemmingsplan aangepast te worden. Er wordt bijvoorbeeld niet langer meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijken van de bouw- c.q. gebruiksregels. Ook is het aanlegvergunningstelsel vervallen en hiervoor in de plaats is de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekomen. De ontheffingsprocedure is komen te vervallen, omdat de afwijkingsprocedure in de Wabo zelf is opgenomen. Tevens is het niet langer meer noodzakelijk om regels op te nemen over uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.

## 2.4 Wijzigingen voortschrijdende inzicht en actualisatie

Het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark heeft alle gronden die benodigd zijn voor de aanleg van het KBP in eigendom verworven. Hierdoor zal de noodzaak van een mogelijke onteigening komen te vallen. De aanduiding 'Wro-zone - verwerkelijking in de naaste toekomst' kan hierdoor vervallen.

Hierdoor kon ook archeologisch onderzoek worden verricht op die locaties die eerder nog niet in eigendom waren. Uit de Archeologische Beleidskaart d.d. 27 juni 2011 van SRE Milieudienst blijkt dat de verwachtingswaarde laag is. Het is derhalve niet aannemelijk is dat zich in de gronden met de aanduiding 'archeologische waarden' archeologische waarden bevinden. De aanduiding 'archeologische waarden' met daaraan gekoppeld het aanlegvergunningstelsel en het bouwverbod kan hierdoor vervallen.

Inmiddels hebben de bewoners aan De Pluto gronden aangekocht en als achtertuin in gebruik genomen. Op de betreffende gronden is inmiddels een nieuw bestemmingsplan van toepassing. De plangrens is hierop aangepast en de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' is tevens vervallen. De betreffende gronden vallen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Het opnemen van de grootte van de bouwpercelen (functieaanduiding (sbt-..)) blijkt niet praktisch om goed te kunnen inspelen op de vraag naar bouw kavels. Daarom is deze bepaling geschrapt. De minimale kavelgrootte blijft evenwel 5.000 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan KBP 2008 maakt het mogelijk om in de zuidwest hoek van het KBP met ontheffing een logistiek centrum toe te staan. Uit gesprekken met potentiële exploitanten is gebleken dat de beoogde ontsluitingsweg (gronden met bestemming 'Verkeer') een belemmering vormt om binnen dit deel van het KBP tot een zo optimaal mogelijk logistiek centrum te komen in combinatie met het vestigen van bedrijven in de transport en distributiesector. Daarom is besloten de bestemming 'Verkeer' in deze zuidwest hoek te laten vervallen. De bestemming 'Verkeer' is ook komen te vervallen in het vlak met bestemming 'Gemengd' tussen dit gedeelte van het bedrijventerrein en de A67, zodat het nieuwe wegtracé optimaal gesitueerd kan worden. Hiervoor in de plaats is binnen deze bestemmingsvlakken de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' opgenomen. Dit regelt dat er een doorgaande weg, die eventueel wordt aangemerkt als eigen weg, wordt aangelegd die gebruikt kan worden als calamiteitenroute. Deze doorgaande weg moet aan beide zijden weer aansluiten op de bestemming 'Verkeer'. Indien sprake is van een calamiteit dan moet de weg niet alleen gebruikt kunnen worden door de hulpdiensten, maar indien noodzakelijk ook als ontsluitingsroute voor het personen- en vrachtverkeer dat zich binnen dit gedeelte van het bedrijventerrein bevindt. Een deel van de aan te leggen weg kan worden open gesteld voor regulier verkeer, een en ander zal afhankelijk zijn van de toekomstige indeling van dit deel van het bedrijventerrein. Gelet hierop is in artikel 3.1 een nieuw sub c en in artikel 4.1 een nieuw sub h toegevoegd. Deze wijze van bestemmen geeft de mogelijkheid om flexibel in te kunnen spelen op een ander tracé van de weg. Het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark is thans eigenaar van deze grond en kan zodoende bij uitgifte van bedrijventerrein afdwingen dat er een doorgaande weg wordt aangelegd die als calamiteitenroute kan dienen. Tevens is opgenomen dat op een afstand van 5 meter uit de berm van de calamiteitenroute bebouwing opgericht mag worden. Een afstand van 18 meter zoals deze geldt bij de overige ontsluitingswegen binnen het plangebied, is in dit gedeelte niet noodzakelijk, omdat de weg hoofdzakelijk gebruikt zal worden als eigen weg en bij calamiteiten als calamiteitenroute en het wegprofiel afwijkend is.

Op grond van het bestemmingsplan KBP 2008 was het mogelijk om binnen het plangebied een facilitypoint te realiseren in het noordelijk deel van het bedrijvenpark ten westen van de provinciale weg. Uit gesprekken met potentiële initiatiefnemers van het logistiek centrum is gebleken dat het gewenst is om ook op het logistiek centrum een facilitypoint te realiseren. Binnen het plangebied is echter maar behoefte aan één facilitypoint. Gelet hierop wordt in de regels de realisatie van één facilitypoint niet langer meer rechtstreeks mogelijk gemaakt. Het is mogelijk om binnen het bedrijvenpark één facilitypoint, ter grootte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> te realiseren middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit facilitypoint kan worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van het bedrijvenpark ten westen van de provinciale weg, maar alleen in combinatie met een logistiek centrum en als er niet al in het noordelijk deel van het bedrijvenpark een facilitypoint is gerealiseerd. Indien niet in het zuidelijk deel van het bedrijvenpark een facilitypoint is gerealiseerd dan kan in het noordelijk deel van het bedrijvenpark ten westen van de provinciale weg een facilitypoint gerealiseerd worden. Binnen het facilitypoint kunnen meerdere bedrijven zich op een bouwperceel dan wel in een gebouw vestigen. Indien het facilitypoint in het zuidelijk deel van het KBP wordt gevestigd, dan kan het facilitypoint gecombineerd worden met de restauratieve voorziening die binnen het logistiek centrum is toegestaan.

Voor de twee meest zuidelijk gelegen delen van het KBP gelden een aantal afwijkende bouwregels. Het plan is om hier een logistiek centrum te realiseren in combinatie met bedrijven in de sector transport en distributie. Dit vereist deels een andere inrichting van de bouwpercelen. Daarom kan worden afgeweken van het bebouwingspercentage en van de verplichting om 50% van de gevel van een gebouw te bouwen in de bouwgrens c.q. bouwgrenzen.

Daarnaast blijkt het gewenst om de bouw van één informatiemast mogelijk te maken binnen het KBP. Deze informatiemast moet goed zichtbaar zijn vanaf de provinciale weg en de A67, zonder dat de verkeersveiligheid in gevaar komt. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een digitale mast die gebruikt kan worden voor zowel reclame als voorlichtingsuitingen die innovatief en duurzaam zijn en passend bij het imago van het KBP. Een digitale mast maakt het goed mogelijk om tegen relatief lage kosten steeds wisselende uitingen zichtbaar te maken. De informatiemast kan worden opgericht in het zuidwestelijke deel van het KBP. Het is nog niet bekend of de mast wordt geplaatst in de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Gemengd'. De maximale hoogte van deze mast is 15 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van de overbrugging van de snelweg A67. Het paneel waarop de uiting kan worden opgenomen heeft een hoogte van maximaal 7 meter en een breedte van maximaal 5 meter. De verhouding van deze afmeting sluit goed aan bij de beeldkwaliteit van het straatmeubilair. Om de bouw van de informatiemast mogelijk te maken is een afwijkingbevoegdheid in de regels opgenomen.

Uit gesprekken met potentiële kopers van een bouwperceel is gebleken dat de in het bestemmingsplan KBP 2008 opgenomen parkeernormen te hoog zijn. Deze kopers wensen een bedrijf in de sector industrie dan wel handel en dienstverlening te vestigen op het bedrijvenpark waarbij sprake is van een arbeids- en bezoekersextensieve bedrijfsvoering. Voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven worden doorgaans andere parkeernormen gehanteerd dan voor arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven. Gelet hierop is besloten om in de regels op te nemen dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. De bedrijven dienen er zelf voor zorg te dragen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd binnen het eigen bouwperceel. Hierbij geldt dat per bouwperceel minimaal 9 parkeerplaatsen per 1.000 m<sup>2</sup>-BVO moet worden aangelegd. Deze norm is gebaseerd op de maximale parkeernorm die in het AVV is opgenomen voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven in weinig stedelijk gebied. Daarnaast is in de regels nog opgenomen dat in bijzondere omstandigheden van deze norm kan worden afgeweken en met een omgevingsvergunning de aanleg van minder parkeerplaatsen kan worden toegestaan. Een omgevingsvergunning hiervoor zal alleen afgegeven worden indien het bedrijf aantoont dat gelet op het aantal werknemers en het aantal bezoekers nu en in de toekomst de opgenomen parkeernorm niet passend is.

Tevens is uit gesprekken met potentiële kopers van een bouwperceel gebleken dat er in sommige gevallen behoefte is aan een hoger bebouwingspercentage. In de regels is nu een afwijkingbevoegdheid opgenomen als gevolg waarvan onder voorwaarden met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het maximale bebouwingspercentage opgenomen in de bouwregels.

In de noordoost hoek van het bedrijventerrein is de noordelijk grens van het bouwvlak verschoven, zodat de afstand tussen het bouwvlak en de bestemming 'Gemengd' 5 meter wordt. Dit sluit beter aan bij de rest van het plan waar ook een afstand van 5 meter wordt gehanteerd tussen het bouwvlak en de bestemming 'Gemengd'.

Op grond van het bestemmingsplan KBP 2008 is het mogelijk om een hekwerk ter hoogte van 3 meter te plaatsen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is besloten om de hoogte aan te passen naar 2 meter voor hekwerken aan de zijde van het bouwperceel die grenst aan de gronden grenzend aan de bestemming 'Verkeer'. Voor de voorgevellijn kunnen alleen vergunningsvrije hekwerken worden geplaatst.

In de meest noordelijke bedrijfsvlakken ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' is het mogelijk om bebouwing op te richten op een afstand van 18 meter vanuit de berm van de weg. Inmiddels is gebleken dat deze afstand te groot is, waardoor niet optimaal gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige ruimte. Daarom is in de regels opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de afstand van 18 meter. Dit kan alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Het is gewenst om het gebruik van duurzame energie te stimuleren. Daarom is in de regels een bepaling opgenomen dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden afgeweken van de voorgeschreven bouwhoogte ten behoeve van de opwekking van duurzame energie. Het is mogelijk om op een dak van een gebouw een constructie aan te brengen ten behoeve van het opwekken van duurzaam energie. Overigens is het aanbrengen van een constructie wel aan regels gebonden.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" is het ook mogelijk gemaakt om bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, telecommunicatie, water – en energiedistributie op te richten met een maximale hoogte van 3,5 meter en een maximaal oppervlak van 15 m<sup>2</sup>. Het maximaal oppervlak sluit aan op het maximaal oppervlak dat ingevolge de Wabo vergunningsvrij is. Deze oppervlakte is ook aangepast in de andere bestemmingen. De ontheffingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Verkeer' om bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, telecommunicatie, water- en energiedistributie met een maximaal oppervlak van 15 m<sup>2</sup> toe te staan is hiermee komen te vervallen.

In de noordoost hoek van het bedrijventerrein, ten noorden van de Kapelweg, wordt een aantal nutsvoorzieningen bij elkaar gerealiseerd. De afmetingen van een deel van deze nutsvoorzieningen wijken af van de hiervoor genoemde afmetingen, derhalve is de aanduiding 'nutsvoorziening' opgenomen om deze nutsvoorzieningen planologisch in te passen.

Aan de bestemming 'Gemengd' is toegevoegd educatief medegebruik.

De in de bestemming 'Gemengd' gerealiseerde voorzieningen ten behoeve van verbindingen voor langzaam verkeer mogen niet worden gebruikt door agrarisch verkeer. Onder agrarisch verkeer wordt verstaan landbouwvoertuigen. Deze verbindingen zijn niet geschikt voor deze voertuigen. De verbindingen kunnen tevens gebruikt worden door de hulpdiensten bij calamiteiten.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is het mogelijk gemaakt om een uitkijktoren met een maximale hoogte van 7 meter en een maximaal oppervlak van 15 m<sup>2</sup> op te richten.

Inmiddels zijn ook de bouwplannen voor de motorcrossaccommodatie bekend. Het blijkt dat het bouwplan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan KBP 2008. De regels zijn hierop aangepast en de maximale bouwhoogte van gebouwen is nu 7 meter. Daarnaast maken de regels het oprichten van een jury-toren mogelijk met een maximale hoogte van 11 meter en een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A rechtstreeks toegestaan. Op grond van het vorige bestemmingsplan was dit ook mogelijk, alleen was hier per abuis nog aangegeven dat hiervoor een ontheffing nodig was, zonder de ontheffingsregels aan te geven.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen. Het is gewenst om hieraan regels te stellen.

De bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn aangepast. De regels zijn nu overeenkomstig de regels zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsplannen voor de kom van verschillende kernen binnen de gemeente.

Op de verbeelding is de ligging van het bouwvlak binnen de bestemmingen 'Wonen' met de aanduiding '(sba-1)' aangepast. De gemeente heeft namelijk een bouwplan ontvangen van de betreffende eigenaar en wil hieraan haar planologische medewerking verlenen. Voor het overige past het bouwplan binnen de vigerende bouwregels.

Ter bescherming van de gronden met de bestemming 'Leiding – Water' is besloten om een verbod op te nemen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden. Dit moet voorkomen dat er schade aan de waterleiding ontstaat. Het verbod geldt niet als er sprake is van normaal onderhoud dan wel als voor de uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning is verleend. In de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden opgenomen ter waarborging van het behoud en continuïteit van de waterleiding.

In de algemene bouwregels is aanvullend opgenomen dat deze regels niet gelden indien sprake is van algehele sloop in combinatie met nieuwbouw ter plaatse. In dat geval moet het bouwplan voor de nieuwbouw voldoen aan de bouwregels van dit bestemmingsplan.

In de afwijkingsregels is opgenomen dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van de in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10%. Deze afwijkingsmogelijkheid is komen te vervallen, omdat de gemeente als beleid heeft hieraan geen medewerking te verlenen.

Er is besloten om een algemene wijzigingsregel op te nemen waardoor het mogelijk wordt bestemmingsgrenzen aan te passen door een wijzigingsplan. Het gaat hierbij om kleine aanpassing (bestemmingsgrens kan maximaal 2,5 m verschuiven op maaiveld) die bij realisatie van het plan nodig blijken te zijn om de goede werken dan wel gebruik binnen de juiste bestemming te realiseren dan wel toe te staan.

De procedure die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen, is opgenomen in de algemene procedureregels. Deze procedure is namelijk niet in de wet opgenomen en daarom moet hiervoor in het bestemmingsplan een procedure opgenomen worden. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat de reguliere procedure ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hierop van toepassing is.



## Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat de milieuzonering in het noordoostelijke deel van het plangebied is gewijzigd naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze wijziging zou een positief effect moeten hebben op het woon- en leefmilieu op de bebouwing van Lunet, omdat een lager categorie bedrijven worden toegestaan binnen 300 meter van een bestaand bouwvlak.

De overige wijzigingen opgenomen in hoofdstuk 2 leiden niet tot andere milieuaspecten ten opzichte van het bestemmingsplan KBP 2008.

## Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Met het bestemmingsplan wordt beoogd te voorzien in een planologische regeling voor het KBP te Bladel en de uitbreiding van het motorcrossterrein 'De Ketelberg' waarbij de vestiging van nieuwe bedrijven samengaat met de ontwikkeling van bos en natuur en twee kleine, nieuwe woonclusters.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart) en regels, vergezeld van een toelichting.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van bouwwerken. De verbeelding heeft de ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 4.2 Planregels

#### 4.2.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient conform de bestemmingsplanstandaarden een vaste volgorde te worden aangehouden te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (paragraaf 4.2.2)

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (paragraaf 4.2.3)

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels (paragraaf 4.2.4)

- anti-dubbeltelbepaling
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels
- algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (paragraaf 4.2.5)

- overgangsrecht
- slotregel

#### 4.2.2 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

#### 4.2.3 Bestemmingsregels

De regels van artikel 3 tot en met 9 in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functie worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om en omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Naast bouwregels is het mogelijk om nadere eisen te stellen op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d, Wro. De specifiek gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels is onder voorwaarden mogelijk wanneer een omgevingsvergunning is verkregen van het bevoegd gezag. Een wijzigingsbevoegdheid geeft het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een bepaalde bestemming te wijzigen binnen de kaders, zoals aangegeven in het betreffende artikel.

##### *Artikel 3 Bedrijventerrein*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de sectoren transport en distributie, industrie alsmede handel en dienstverlening die vallen in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. in de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels), alsmede nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeren en opslag ten dienste van ter plaatse gevestigde bedrijven. Overigens dient de opslag te worden afgeschermd ten opzichte van de bestemming 'Gemengd', bij voorkeur door een bouwkundige constructie.

Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en geen geluidzoneringsplichtige bedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.1, lid 3, Besluit omgevingsrecht.

Daarnaast is het mogelijk om binnen de bestemmingsvlakken in het noorden van het plangebied doorgaande ontsluitingswegen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijven te realiseren. Deze ontsluitingswegen bestaan uit 2 rijstroken met berm met een breedte van maximaal 10 meter en moet aantakken op de wegen binnen de bestemmingverkeer. Binnen het bestemmingsvlak in het zuidwesten van het bedrijvenpark, waar het mogelijk is een logistiek centrum te vestigen, dient een doorgaande weg te worden gerealiseerd die tevens gebruikt kan worden als calamiteitenroute. Deze doorgaande weg moet aan beide zijde aansluiten op de bestemming 'Verkeer'.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de opgenomen gebruiksregel en bedrijven van een andere milieucategorie dan wel niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten toe te staan, mits het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten milieucategorie. Tevens is het met een omgevingsvergunning mogelijk een Bevi-inrichting te realiseren mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden.

Tevens is het mogelijk om met een omgevingsvergunning één facilitypoint te realiseren binnen het plangebied en een logistiek centrum. Deze mogelijkheden zijn nader toegelicht in paragraaf 2.4.

#### Artikel 4 Gemengd

Binnen deze bestemming is de realisatie mogelijk van het 'groene casco' waarbinnen het bedrijventerrein kan worden gerealiseerd, evenals voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Ten noorden van de Kapelweg zal tevens tenminste 12,56 hectare nieuwe natuur gerealiseerd worden ter uitvoering van het natuurcompensatieplan.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat de gronden minder geschikt zullen worden voor de beoogde functie. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden.

#### Artikel 5 Recreatie

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor recreatie in verschillende vormen, een zorgboerderij, kantoorvoorziening, parkeren, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en een bedrijfswoning. De gronden kunnen gebruikt worden voor dagrecreatie in de vorm van indoor en outdoor sport- en recreatieve activiteiten en voor horeca-activiteiten. De zorgboerderij kan ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' gerealiseerd worden en het is mogelijk om 20 recreatie-appartementen te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Bebouwing kan worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlakken. Tevens dienen binnen de bestemming voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de aanleg van parkeerplaatsen, zodat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en parkeeroverlast op de openbare weg wordt voorkomen.

De inpassing van de recreatiefunctie komt tegemoet aan de wens van de huidige eigenaar van het perceel om ter plaatse vervangende bedrijfsactiviteiten in de vorm van recreatie te ontwikkelen. Nu exploiteert de eigenaar een agrarisch bedrijf met recreatieve nevenactiviteiten. Met de nieuwe bestemming 'Gemengd' in het Werk-/woonbos is voortzetting van grondgebonden agrarische en recreatieve activiteiten in de huidige vorm niet mogelijk.

De voorgestane ontwikkeling vormt een aanvulling op het recreatieve voorzieningenniveau in de gemeente Bladel.

De bestemming 'Recreatie' maakt horeca-activiteiten mogelijk, welke vanuit bedrijfseconomische overwegingen noodzakelijk zijn voor een rendabele exploitatie. Bij de inpassing van de recreatieve bestemming in het plan en de omgeving is overwogen dat:

- de interne zonering op het perceel eventuele overlast van horeca-activiteiten voor de omgeving beperkt, door de afschermende werking van de zorgboerderij en recreatieappartementen ten opzichte van de omgeving;
- de mix van functies (horeca, zorgboerderij en recreatieappartementen) de gebruiksmogelijkheden beperkt, in die zin, dat het gebruik van de recreatieappartementen de gebruiksmogelijkheden van horecafaciliteiten beperkt, omdat de gasten in de appartementen niet gebaat zijn bij geluidsoverlast door de horeca;
- door sloop van stallen en nieuwbouw van de recreatiefaciliteiten optimale geluidswerende voorzieningen zullen worden aangebracht, hetgeen geregeld wordt via de omgevingsvergunning;
- het bestemmingsplan voorziet in bosaanleg tussen de kern Hapert en het perceel met de recreatieve bestemming. Het bos zal een afschermende werking hebben tegen eventuele overlast;
- het parkeren vindt plaats aan de zuidzijde van het perceel, via een aansluiting op de Kapelweg;
- aan de noord-, zuid- en zuidwestzijde zal een – al dan niet verhoogde – groene afscheiding worden gerealiseerd, ter beperking van het zicht op en eventuele overlast van de activiteiten (met name parkeren);
- de omvang van de verschillende functies wordt in de planregels beperkt door maximale omvang van de bebouwing binnen het bouwvlak te regelen.

*Artikel 6 Sport - Motorcrossterrein*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitbreiding van het motorcrossterrein 'De Ketelberg'. Het motorcrossterrein wordt aangemerkt als geluidzoneringsplichtige inrichting en daarom is ingevolge artikel 40 Wet geluidhinder een geluidzone vastgesteld die deels op de verbeelding is aangegeven. Buiten deze geluidzone mag de geluidbelasting vanwege het motorcrossterrein de waarde van 50 dB (A) niet te boven gaan. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor behoud en ontwikkeling van bestaande groenvoorzieningen ter afscherming van het terrein ten opzichte van de omgeving.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze bepaling is opgenomen om ter behoud van de bestaande groenvoorzieningen. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien geen onevenredig aantasting plaats vindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein.

Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan ten dienste van de functie, maar er mag geen bedrijfswoning worden opgericht.

*Artikel 7 Verkeer*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de provinciale weg die een verbinding vormt tussen de A67 en de N284, inclusief de bijbehorende onderdoorgang nabij de A67, de aansluitingen op de interne ontsluitingsstructuur van het KBP, de aansluiting op de rijksweg, de tunnels, viaducten, op- en afritten ten behoeve van ongelijkvloerse kruisingen en de daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor ontsluitingswegen op het bedrijvenpark alsmede routes voor langzaam verkeer, inclusief de bijbehorende aansluitingen en de daarbij behorende voorzieningen.

Gebouwen van openbaar nut (bijvoorbeeld telecommunicatie, water- en energiedistributie) met een beperkte omvang zijn toegestaan.

*Artikel 8 Wonen*

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen. Op de gronden zijn vrijstaande woningen toegelaten alsmede niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, praktijk- en kantoorruimte ten behoeve van bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, erven, tuinen en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groen en water. Tevens zijn er bouwregels opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen.

*Artikel 9 Leiding - Water*

De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor een waterleiding en het beheer, onderhoud en bescherming van deze leiding. Het betreft een dubbelbestemming.

Het is verboden om te bouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat de gronden minder geschikt zullen worden voor de beoogde functie. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien het behoud en de continuïteit van de waterleiding kan worden gewaarborgd.

**4.2.4 Algemene regels**

In hoofdstuk 3 van de planregels is een aantal standaardbepalingen opgenomen.

*Artikel 10 Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblijven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eist wordt gesteld.

*Artikel 11 Algemene bouwregels*

Op basis van dit artikel is het mogelijk om bestaande bouwwerken die afwijken van de regels in het bestemmingsplan te handhaven.

*Artikel 12 Algemene gebruiksregels*

De gebruiksregels zoals opgenomen in dit artikel gelden voor alle bestemmingen.

*Artikel 13 Algemene afwijkingsbevoegdheid*

Op basis van dit artikel kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot hoogtematen en bouwgrenzen mits wordt voldaan aan de in dit artikel genoemde voorwaarden. Deze bepaling geldt voor alle bestemmingen.

*Artikel 14 Algemene wijzigingsbevoegdheid*

Op basis van dit artikel kunnen Burgemeester en wethouders een bestemming wijzigen, mits en voor zover de wijziging noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich verzetten tegen de afwijking en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt. Deze bepaling maakt het mogelijk om flexibel om te kunnen gaan met bestemmingsgrenzen waar dit echt noodzakelijk is.

*Artikel 15 Algemene procedureregels*

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 5.3 van de planregels nadere eisen stellen. In de Wro is hiertoe geen procedure opgenomen. Daarom wordt in de regels van het bestemmingsplan zelf voorzien in een procedure.

#### **4.2.5 Overgangs- en slotregels**

*Artikel 16 Overgangsrecht*

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

*Artikel 17 Slotregel*

Als laatste artikel is de slotregel opgenomen. De bepaling omschrijft de titel van het plan.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Samenwerking vier Kempisch gemeenten

Ter realisering van het KBP wordt op basis van de Wet gemeenschappelijk regelingen samengewerkt tussen de vier deelnemende Kempische gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. De voorgestelde samenwerking houdt in dat er een openbaar lichaam met rechtspersoonlijkheid is gecreëerd. De naam van dit openbaar lichaam is gelijk aan de naam van het bedrijvenpark, Kempisch Bedrijvenpark. De vier deelnemende gemeenten handelen vanuit het uitgangspunt van gezamenlijke en gelijkkelijk zeggenschap en risicoverdeling.

### 5.2 Financieel economische haalbaarheid

In een voorgaande fase is het exploitatieplan 'Exploitatieplan KBP' gelijktijdig met het bestemmingsplan 'KBP 2008' door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld. In dit exploitatieplan zijn de kosten en opbrengsten van de realisatie van het KBP inzichtelijk gemaakt. Hieruit bleek dat het project financieel haalbaar is. Ook uit de recente actualisatie van de exploitatieopzet blijkt dat het plan nog steeds financieel haalbaar is.

Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 30 juni 2010 is het gehele exploitatieplan echter vernietigd. De reden hiervoor ligt in het feit dat het bestemmingsplan 'KBP 2008' voor een klein deel is vernietigd. Gelet op de samenhang tussen het exploitatieplan en het bestemmingsplan is als gevolg van het deels vernietigen van het bestemmingsplan, het exploitatieplan in zijn geheel vernietigd. De Afdeling heeft hierbij echter opgemerkt dat er geen nieuw exploitatieplan hoeft te worden opgesteld, nu het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark dan wel de gemeente Bladel alle gronden binnen het plangebied in eigendom heeft die benodigd zijn om het bedrijvenpark en het daarbij behorende groene kader te realiseren. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarnaast is het niet langer meer noodzakelijk om via een exploitatieplan regels te stellen ten aanzien van een fasering of locatie-eisen op te nemen.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling zal de gemeenteraad geen nieuw exploitatieplan vaststellen, omdat dit niet langer meer verplicht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het kostenverhaal is immers anderszins verzekerd.

### 5.3 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen borgen.

Daarnaast is handhaving van belang vanuit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

## Hoofdstuk 6 Procedure

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan 'KBP 2008, herziening 2011'.

### 6.1 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 juni 2011 aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Op 14 juli 2011 heeft de gemeente per email een reactie ontvangen van de VROM-Inspectie Regio Zuid. Hierin is aangegeven dat vanuit de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen is.

Op 18 juli 2011 heeft de gemeente per brief een reactie van het Waterschap De Dommel ontvangen. Hierin heeft het waterschap aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

### 6.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'KBP 2008, herziening 2011' ligt gedurende 6 weken ter inzage, in de periode van 17 januari 2012 tot en met 27 februari 2011. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn 2 uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan – met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM- wijzigingen aangebracht.

### 6.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.



# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011 van de gemeente Bladel.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1728.BPA5011KBPherz11 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 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.

### 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 aanduidingsvlak.

### 1.6 achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

### 1.7 agrarisch verkeer

landbouwvoertuigen

### 1.8 bebouwing

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

### 1.9 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, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.10 bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A**

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en bedrijfsmatig recreatief of hier mee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hiertoe behoort geen detailhandel en geen persoonlijke verzorging.

### **1.11 bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.12 bedrijfsplan**

een plan waarin een bedrijf aangeeft op welke manier het bouwperceel moet worden ingericht om te komen tot een optimale bedrijfsvoering.

### **1.13 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere personen, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

### **1.14 bedrijven in de sector handel en dienstverlening**

bedrijven die vallen onder de SBI-codes: 50 t/m 52 en 64 t/m 90 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

### **1.15 bedrijven in de sector industrie**

bedrijven die vallen onder de SBI-codes: 15 t/m 45 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

### **1.16 bedrijven in de sector transport en distributie**

bedrijven die vallen onder de SBI-codes: 60 tot en met 63 van de bij dit plan behorende de Staat van bedrijfsactiviteiten.

### **1.17 begane grond**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

### **1.18 besluit externe veiligheid inrichtingen**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### **1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 bijgebouw**

een op zich zelf staand, 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.

**1.22 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.

**1.23 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 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 met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.25 bouwmassa**

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

**1.26 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van één bedrijf.

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 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.

**1.29 BVO c.q. bruto vloeroppervlak**

de som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende.

**1.30 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

**1.31 dagrecreatie**

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**1.32 dak**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw c.q. bouwwerk.

**1.33 detailhandel**

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

**1.34 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.35 educatief medegebruik**

die vormen van gebruik van de natuur die gericht zijn op overdracht van kennis over natuur- en landschap en die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming.

**1.36 facilitypoint**

een voorziening die qua functie en schaal nadrukkelijk is gerelateerd aan de bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein en die diensten aanbiedt die door de bedrijven op het bedrijventerrein kunnen worden afgenomen. In het facilitypoint kunnen zich bedrijven vestigen die onder meer diensten aanbieden op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddeld gebied, alsmede bedrijven die voorzien in restauratieve voorzieningen, overnachtingsfaciliteiten, sportfaciliteiten en centrale beveiligingsfuncties.

**1.37 functie**

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

**1.38 gebouw:**

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

**1.39 gebruiken**

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

**1.40 geluidzone - motorcrossterrein**

een zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het motorcrossterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

**1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting**

inrichting als bedoeld in artikel 1, lid 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

**1.42 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

#### **1.43 horeca-activiteiten**

het bedrijfsmatig verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van etenswaren, en het ten gehore brengen van muziek, met uitzondering van mechanisch versterkte muziek, en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, maar met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfunctie en dat overdag en/of in de avond

#### **1.44 kantoorvoorziening**

een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie.

#### **1.45 kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, en dat door zijn beperkte omvang in een woning en daar bijbehorende bijgebouwen met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend.

#### **1.46 logistiek centrum**

een voorziening die voorziet in een parkeerplaats voor vrachtwagens en/of een verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG, ten behoeve van zakelijk verkeer en/of een restauratieve voorziening van gebruikers van de parkeerplaats".

#### **1.47 maaiveld**

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

#### **1.48 natuurwaarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

#### **1.49 overkapping**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden gegrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

#### **1.50 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.51 recreatief medegebruik**

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

#### **1.52 recreatiewoning**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft.

### **1.53 seksinrichting**

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

### **1.54 Staat van bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

### **1.55 stacaravan**

een onderkomen, onder welke benaming dan ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

### **1.56 stedenbouwkundig oogpunt**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

### **1.57 tuin**

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning.

### **1.58 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.

### **1.59 verblijfsrecreatie**

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning dan wel een vaartuig.

### **1.60 voorgevel**

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg.

### **1.61 voorgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

### **1.62 werk**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

### **1.63 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Wet van 6 november 2008, Stb. 496, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### **1.64 Wet geluidhinder**



Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

**1.65 Wet ruimtelijke ordening**

wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

**1.66 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meerdere personen.

**1.67 zakelijk verkeer**

vrachtwagens, bestelauto's, personenauto's dan wel andere motorvoertuigen die op naam staan van een bedrijf

**1.68 zorgboerderij**

een gebouw bestemd voor zorgactiviteiten gericht op het sociaal therapeutisch begeleiden van personen waarbij functioneel gebruik wordt gemaakt van de groene ruimte en land- of tuinbouwactiviteiten in de vorm van dagopvang.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand tot zijdelingse perceelsgrens**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

### **2.2     bebouwingspercentage**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van het bebouwbare oppervlak van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

### **2.3     breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.4     bruto vloeroppervlakte van een gebouw**

conform NEN 2508.

### **2.5     dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6     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 van een gebouw of bouwwerk.

### **2.7     inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.8     (nok c.q bouw)hoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij in de regels anders is aangegeven.

### **2.9     oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.10    peil**

voor bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwperceel vermeerderd met 0,20 m.

### **2.11 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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **2.12 meten**

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven:
  1. in de sectoren transport en distributie, industrie, alsmede handel en dienstverlening, zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en;
  2. die voorkomen in de categorie 3.1 tot en met 4.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijf tot en met categorie' geen hogere categorie is toegestaan;
  3. zijnde een Bevi-inrichting, met dien verstande dat de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1, van de Regeling externe veiligheid inrichtingen is gelegen binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting;
  4. op een bouwperceel met een minimale grootte van 5.000 m<sup>2</sup>.
- b. doorgaande ontsluitingswegen, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'verkeer', bestaande uit 2 rijstroken met bermen met een breedte van maximaal 10 m en aansluitend op de bestemming 'Verkeer';
- c. een doorgaande weg die gebruikt wordt als calamiteitenroute en die medegebruik kan worden als eigen weg dan wel mogelijk deels wordt opengesteld voor het reguliere verkeer, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute';
- d. nutsvoorzieningen, onder andere ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'nutsvoorziening', en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeren;
- f. opslag ten dienste van de ter plaatse gevestigde bedrijven, voorzover deze is afgeschermd ten opzichte van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer';

een en ander met bijbehorende voorzieningen

en met in achtneming van het volgende:

- g. geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan;
- h. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. Per bouwperceel mag één bedrijf opgericht worden.
- b. De zijdelingse perceelgrens van twee naast elkaar gelegen bouwpercelen is over de gehele lengte haaks gesitueerd op de bestemming 'Verkeer'.
- c. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht.
- d. Bedrijven hebben een bebouwingspercentage van:
  1. minimaal 50 en maximaal 70 voor bedrijven in de sector transport en distributie;
  2. minimaal 60 en maximaal 85 voor bedrijven in de sector industrie;
  3. minimaal 65 en maximaal 85 voor bedrijven in de sector handel en dienstverlening.

Het bebouwingspercentage wordt berekend over het bebouwbare oppervlak van het bouwperceel. Het bebouwbare oppervlak van een bouwperceel bestaat uit een bouwvlak dat met inachtneming van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels maximaal bebouwd mag worden.

- e. In afwijking van hetgeen hiervoor is opgenomen onder d is ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' een bebouwingspercentage van minimaal 30% voor bedrijven in de sector transport en distributie

- toegestaan.
- f. Gebouwen mogen zowel vrijstaand als aaneengesloten worden gebouwd.
  - g. Gebouwen moeten worden gebouwd op een afstand van ten minste 5 meter gerekend vanaf de zijdelingse grens van het bouwperceel.
  - h. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'verkeer' kunnen gebouwen worden opgericht op een afstand van 18 meter gerekend vanuit de berm van de weg.
  - i. Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' kunnen gebouwen worden opgericht op een afstand van 5 meter gerekend vanuit de berm van de weg.
  - j. Gebouwen moeten worden gebouwd in de naar de bestemming 'Verkeer' gekeerde bouwgrens c.q. bouwgrenzen, met dien verstande dat ten minste 50% van de breedte van het hoofdgebouw in de bouwgrens c.q. bouwgrenzen wordt gebouwd, waarbij een teruglegging van de gevel mogelijk is. Deze regel geldt niet ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4'.
  - k. Gebouwen moeten zijn voorzien van een plat dak.
  - l. Ten aanzien van de minimale en maximale bouwhoogte van gebouwen geldt de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' zoals die ter plaatse is aangegeven op de verbeelding.
  - m. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Hiertoe dienen in ieder geval minimaal 9 parkeerplaatsen per 1.000 m<sup>2</sup>-BVO te worden gerealiseerd.
  - n. In afwijking van hetgeen hiervoor is opgenomen onder l kan ten behoeve van de opwekking van duurzame energie op een dak van een gebouw een constructie worden geplaatst met een maximale hoogte van 7,5 meter, gemeten vanaf het dak waarop de constructie is gevestigd tot hoogste punt van constructie. De constructie wordt bij voorkeur geplaatst midden op het dak, maar in ieder geval 5 meter vanuit de voorgevel van het gebouw waarop de constructie is bevestigd. In geval de constructie niet één geheel vormt met de installatie voor het omzetten van de opgewekte energie, dan dient de installatie aan de binnenzijde van het gebouw geplaatst te worden.
  - o. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, telecommunicatie, water- en energiedistributie, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', gelden de volgende bepalingen:
    1. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
    2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
  1. afschermingen voor opslag en stalling tot ten hoogste een gelijke hoogte als het binnen het bouwvlak gelegen gebouw;
  2. fietsenstalling met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
  3. antennesdragers tot een hoogte van 20 m;
  4. terreinverlichting tot een hoogte van 10 m;
- b. buiten het bouwvlak:
  1. terreinverlichting tot een hoogte van 8 m;
  2. erfafscheidingen, mits geplaatst op dan wel achter de voorgevellijn, tot een hoogte van 2 meter, indien deze erfafscheiding wordt aangebracht aan de zijde van het bouwperceel dat grenst aan gronden met de bestemming 'Verkeer', in de overige gevallen is een hoogte tot 3 m toegestaan.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

### **3.3.1 Algemeen**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d ten aanzien van genoemde minimale bebouwingspercentage en een lager bebouwingspercentage toestaan ten behoeve van een te vestigen bedrijf die niet aan het minimale bebouwingspercentage kan voldoen mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er een bedrijfsplan wordt overlegd, waaruit aantoonbaar blijkt dat:
    - het minimale bebouwingspercentage tijdelijk nog niet haalbaar is voor het te vestigen bedrijf, maar in de toekomst wel, mits er een bouwtekening wordt overlegd waarop de gewenste toekomstige bebouwing is ingetekend, waardoor de locatie en oppervlakte

- de afwijking in het kader van de bedrijfsvoering permanent noodzakelijk is, of
  - 2. een concreet bouwplan wordt overlegd waaruit blijkt dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om efficiënt ruimtegebruik toe te passen, waaronder de mogelijkheden van verdiept en/of verhoogd bouwen of parkeren op of onder het gebouw,
- en daarbij tevens blijkt dat
- 3. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  - 4. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  - 5. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast, en;
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d ten aanzien van genoemde maximale bebouwingspercentages en een hoger bebouwingspercentage toestaan ten behoeve van een te vestigen bedrijf mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- 1. er een bedrijfsplan wordt overlegd, waaruit aantoonbaar blijkt dat voor de bedrijfsvoering een hoger bebouwingspercentage noodzakelijk is;
  - 2. een concreet bouwplan wordt overlegd waaruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en waarbij aan de achterzijde van het bouwperceel een strook van 5 meter niet bebouwd wordt met gebouwen,
- en daarbij tevens blijkt dat
- 3. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  - 4. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  - 5. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast, en;
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g en een kleinere afstand toestaan tussen het gebouw en de grens van het bouwperceel, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder h en een kortere afstand dan 18 meter toestaan, mits wordt aangetoond dat aan de parkeernorm zoals opgenomen in artikel 3.2.1 onder m wordt voldaan en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven minimale bouwhoogte van 7 m en maximale bouwhoogte van 16 m en een 2 meter kleinere of grotere hoogte toestaan, mits gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om efficiënt ruimtegebruik toe te passen, waaronder de mogelijkheden van verdiept en/of verhoogd bouwen of parkeren op of onder het gebouw en wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.3.1 onder f.
- f. De in artikel 3.3.1 onder c, d en e bedoelde afwijking kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
- 1. het vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
  - 2. het vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht;
  - 3. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast, en;
  - 5. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is.
- g. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder m en de aanleg van minder parkeerplaatsen toestaan, indien wordt aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd overeenkomstig de norm in artikel 3.2.1, onder m, niet passend is voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van het bedrijf gelet op het aantal werknemers en het aantal bezoekers. Het bevoegd gezag kan in de omgevingsvergunning bepalen dat er ruimte moet worden gereserveerd om in de toekomst alsnog extra parkeerplaatsen aan te leggen, zodat alsnog aan de voorgeschreven norm kan worden voldaan.

### **3.3.2 Facilitypoint**

Indien het bevoegd gezag gebruik maakt van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 3.5.2 en een facilitypoint toestaat, dan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning, voor wat betreft de gebouwen binnen het facilitypoint, afwijken van de bouwregels opgenomen in artikel 3.2.1 onder a en d. Op een bouwperceel en binnen een gebouw kunnen zich meerdere bedrijven vestigen.

### **3.3.3 Informatiemast**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 en ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - informatiemast' één informatiemast toestaan. Het bevoegd gezag kan deze informatiemast alleen toestaan als zij geen gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid opgenomen in artikel 4.3. De informatiemast moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. De informatiemast heeft een maximale hoogte van 15 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van de overbrugging van de snelweg.
- b. Het paneel waarop de uiting kan worden weergegeven heeft een maximale hoogte van 7 meter en een maximale breedte van 5 meter.
- c. De informatiemast moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar worden geacht.
- d. De informatiemast moet vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar worden geacht.
- e. De informatiemast mag de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig aantasten.
- f. De informatiemast mag de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig aantasten.
- g. De verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding moeten zijn gewaarborgd.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Verbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

### **3.4.2 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 3.4.1 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik voor woondoeleinden;
- b. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 onder a is toegestaan, tenzij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning hebben verleend voor de uitoefening hiervan ;
- c. het gebruik voor opslag die niet is afgeschermd ten opzichte van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer'.

## **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.5.1 Algemeen**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 3.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, onder a, sub 2, en een bedrijf toestaan dat voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten en dat ressorteert onder één hogere categorie (maximaal categorie 5.1) dan ter plaatse op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijf tot en met categorie'. Dit bedrijf kan alleen toegelaten worden voorzover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de op de verbeelding aangegeven toegelaten categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, onder a, sub 2, en een bedrijf toestaan dat voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 2. Dit bedrijf kan alleen toegelaten worden indien de omvang van het bedrijf en de verkeersaantrekkende werking de vestiging in dorpscentra, woonwijken en overige bedrijfsterreinen onacceptabel maakt en de oppervlakte van het bedrijf ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel

- 3.1, onder a, sub 2, en een bedrijf toestaan dat niet is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit bedrijf is alleen toegestaan, voorzover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de op de verbeelding aangegeven toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat geen geluidzoneringsplichtige inrichting is toegestaan.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, onder a, sub 3, en een Bevi-inrichting toestaan waarvan de 10<sup>6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, van het Besluit Externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen buiten het bouwperceel van de risicovolle inrichting, onder de voorwaarde dat er een verantwoording van het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting wordt overlegd.

### **3.5.2 Facilitypoint**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a, sub 4 en één facilitypoint toestaan op een bouwperceel binnen het plangebied ter grootte van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Dit facilitypoint kan worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' of 'specifieke vorm van dienstverlening - 2'. Een facilitypoint ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' kan alleen toegestaan worden in combinatie met een logistiek centrum als bedoeld in artikel 3.5.3.

Op het facilitypoint zijn in afwijking van artikel 3.1 onder a, sub 2, bedrijven toegestaan in een lagere milieucategorie die onder meer diensten aanbieden op administratief, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddeld gebied, alsmede bedrijven die voorzien in restauratieve voorzieningen, overnachtingsfaciliteiten, sportfaciliteiten en centrale beveiligingsfuncties, ten dienste van bedrijven die gevestigd zijn in het plangebied.

### **3.5.3 Logistiek centrum**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' een logistiek centrum toestaan, bestaande uit:

- parkeerplaats voor vrachtwagens, met een maximaal oppervlak van 2,5 ha en/of;
- één verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ten behoeve van het zakelijke verkeer, met een maximaal oppervlak van 0,5 ha, en/of;
- een restauratieve voorziening met een maximaal oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup>.

Een logistiek centrum kan alleen worden toegestaan als ter plaatse van 'specifieke vorm van dienstverlening - 2' ook een of meerdere bedrijven in de sector transport en distributie zijn gevestigd.



## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosontwikkeling, ter afscherming van het bedrijvenpark;
- b. natuurontwikkeling, waaronder de uitvoering van het vastgestelde natuurcompensatieplan op grond waarvan 12,56 hectare nieuwe natuur gerealiseerd wordt ten noorden van de Kapelweg;
- c. recreatief en educatief medegebruik;
- d. waterhuishouding, waaronder infiltratie- en retentiegebieden voor hemelwater;
- e. nutsvoorzieningen, waaronder blusvijvers;
- f. groenvoorzieningen in de vorm van een bufferzone, alsmede bermen en beplanting;
- g. verkeersdoeleinden in de vorm van voorzieningen ten behoeve van verbindingen voor langzaamverkeer, niet zijnde agrarisch verkeer, en calamiteitenroute;
- h. een doorgaande weg die gebruikt wordt als calamiteitenroute en die medegebruik kan worden als eigen weg dan wel mogelijk deels wordt opengesteld voor het reguliere verkeer, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute';

met daaraan ondergeschikt:

- i. verhardingen;

met de daarbijbehorende:

- j. gebouwen en
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen die ten dienste staan van de bestemming en voor opslag gelden de volgende bepalingen:
  1. de inhoud van een gebouw ten behoeve van beheer mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
  3. de nokhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, telecommunicatie, water- en energiedistributie gelden de volgende bepalingen:
  1. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Maximale hoogte in m
Bewegwijzeringen	7
Licht- en andere masten	5
Uitkijktoren	7
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding "specifieke bouwaanduiding - informatiemast" één informatiemast toestaan. Het bevoegd gezag kan deze informatiemast alleen toestaan als zij geen gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid opgenomen in artikel 3.3.3. De informatiemast moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. De informatiemast heeft een maximale hoogte van 15 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van de overbrugging van de snelweg.
- b. Het paneel waarop de uiting kan worden weergegeven heeft een maximale hoogte van 7 meter en een maximale breedte van 5 meter.
- c. De informatiemast moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar worden geacht.
- d. De informatiemast moet vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar worden geacht.
- e. De informatiemast mag de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig aantasten.
- f. De informatiemast mag de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig aantasten.
- g. De verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding moeten zijn gewaarborgd.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Verbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### **4.4.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. voor parkeren, laden en lossen.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 4.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

#### **4.6.1 Verbod uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

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

- het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- het aanbrengen van drainage;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

#### **4.6.2 Uitzondering**

Het in artikel 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

#### **4.6.3 Voorwaarden**

De in artikel 4.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden.

## Artikel 5 Recreatie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie in de vorm van indoor en outdoor sport- en recreatieve activiteiten;
- b. verblijfsrecreatie in de vorm van 20 recreatie-appartementen;
- c. activiteitgebonden horeca-activiteiten;
- d. zorgboerderij, met stal voor zoogkoeien, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'zorgboerderij';
- e. kantoorvoorziening ten behoeve van de hiervoor genoemde activiteiten;
- f. bedrijfswoning;
- g. parkeren, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'parkeerterrein' dienen ten minste 130 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
- h. tuin, erven, verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

- a. Ten behoeve van de bestemming mogen de volgende gebouwen worden gerealiseerd:
  1. een accommodatie voor dagrecreatie met een maximaal oppervlak van 1.750 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 4,5 m en een nokhoogte van maximaal 12 m, met dien verstande dat 10% van het bebouwd oppervlak hoger mag worden uitgevoerd tot een maximum van 15 meter, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – indooractiviteiten';
  2. een horecaruimte mag gesitueerd worden binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'horeca', met dien verstande dat het bruto vloeroppervlakte van de horeca-activiteiten maximaal 220 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. accommodaties voor verblijfsrecreatie met een totale oppervlakte van totaal 825 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding:
    - 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 1' met een maximaal oppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
    - 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 2' met een maximaal oppervlak van 287 m<sup>2</sup>;
    - 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 3' met een maximaal oppervlak van 287 m<sup>2</sup>,

de maximale goothoogte bedraagt 3 m en de maximale nokhoogte bedraagt 9 m;

4. een zorgboerderij, inclusief een stal voor zoogkoeien met een gezamenlijk maximaal bruto vloeroppervlak van 700 m<sup>2</sup> en een opslagloods ten dienste van de zorgboerderij en het recreatiebedrijf met een maximaal oppervlak van 320 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'zorgboerderij', de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de nokhoogte maximaal 8 m;
  5. een kantoorvoorziening met een inhoud van maximaal 320 m<sup>3</sup>, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning';
  6. één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>, een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van 8 meter, uitsluitend binnen op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. binnen het bouwvlak:
  1. erf- en terreinafscheidingen met een hoogte die niet meer dan 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter mag bedragen voor de voorgevel van het meest nabij de weg gesitueerde gebouw c.q. het verlengde daarvan;
  2. lantaarnpalen waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
  3. klim- en klauterfaciliteiten met een maximale hoogte van 10 m;

4. overige andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. buiten het bouwvlak:
  1. erf- en terreinafscheidingen met een hoogte die niet meer dan 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter mag bedragen voor de voorgevel van het meest nabij de weg gesitueerde gebouw c.q. het verlengde daarvan;
  2. lantaarnpalen waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
  3. klim- en klauterfaciliteiten met een maximale hoogte van 10 m, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens tenminste 20 meter bedraagt.

### **5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de (nok)hoogte van aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd nadere eisen te stellen aan de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de realisatie van voldoende parkeerruimte op eigen terrein en ter voorkoming van parkeeroverlast langs de openbare weg. In artikel 15 is de procedure aangegeven die gevolgd moet worden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b teneinde ondergronds bouwen toe te staan, met dien verstande dat het oppervlak dat ondergronds is gelegen maximaal 175 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.5.1 Verbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### **5.5.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.5.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;
- b. horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen;
- c. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde bouwwerken in de zin van de Woningwet, één en ander met uitzondering van plaatsing, die als normaal bestanddeel van gebruik ingevolge de bestemming van de betrokken gronden is aan te merken.

### **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 6 Sport - Motorcrossterrein**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport - Motorcrossterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. motorcrossterrein, tevens aangemerkt als geluidzoneringsplichtige inrichting in kader waarvan op de verbeelding de aanduiding 'Geluidzone - motorcrossterrein' ex artikel 40 van de Wet geluidhinder is opgenomen;
- b. parkeerterrein, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'parkeerterrein', bestaande uit een verhard of halfverhard oppervlak ter grootte van circa 1 ha;
- c. ontsluitingsweg met parkeerzones;
- d. het behoud en de ontwikkeling van bestaande groenvoorzieningen met name het behouden en versterken van de afschermdende functie vanaf de bestemming 'Verkeer' aan de zuidzijde van de bestemming;

met in achtneming van het volgende:

- e. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze gebouwen uitsluitend ten dienste van de bestemming moeten staan en hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke maximale oppervlakte mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de nok/bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m, met dien verstande dat 15 m<sup>2</sup> van het gebouw ten behoeve van de jury-toren een (bouw)hoogte mag hebben van maximaal 11 m;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt:
  1. voor bebouwing lager dan 3 m minimaal 3 m;
  2. voor bebouwing hoger dan 3 m minimaal 10 m;
- d. de afstand van de gebouwen tot het midden van de bestemming 'Verkeer' aan de zuidzijde bedraagt minimaal 80 m.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemming moeten staan en hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 15 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt:
  1. voor bouwwerken lager dan 3 m minimaal 3 m;
  2. voor bouwwerken hoger dan 3 m minimaal 10,5 m;
  3. voor terreinafscheidingen minimaal 2 m.

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

#### **6.3.1 Verbod uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

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

- a. het verwijderen van beplanting;
- b. het (ver)graven van watergangen en waterpartijen.

### **6.3.2 Uitzondering**

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

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

### **6.3.3 Voorwaarde**

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein, met name de groenvoorzieningen die een afschermende werking hebben dienen in stand te worden gehouden. Daarnaast is een verandering in het watersysteem alleen mogelijk om dringende redenen.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. de provinciale weg (gebiedsontsluitingsweg) die een verbinding vormt tussen de A67 en de bestaande provinciale weg N284, bestaande uit maximaal 2 rijbanen met elk maximaal 2 rijstroken, de aansluitingen op het aansluitende wegennet en de bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en watergangen. De provinciale weg wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Dit betekent ondermeer dat de aanliggende percelen niet rechtstreeks op de provinciale weg worden ontsloten;
  - b. de verkeerskundige aansluiting van de provinciale weg op de rijksweg volgens het model algemeen bekend als 'Haarlemmermeeraansluiting' inclusief viaducten en op- en afritten;
  - c. ontsluitingswegen, bestaande uit 2 rijstroken, een voorziening voor langzaamverkeer en berm, met een totale breedte van maximaal 18 m;
  - d. ongelijkvloerse wegkruisingen, inclusief viaducten en tunnels met de daarbij behorende op- en afritten;
  - e. kruisingen van routes voor langzaamverkeer door middel van ongelijkvloerse kruisingen, inclusief viaducten en tunnels met de daarbij behorende op- en afritten;
  - f. voet- en rijwielpaden;
  - g. onderhoudspaden;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. waterhuishouding;
- met daaraan ondergeschikt:
- j. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Maximale hoogte in m
Palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	12
Viaducten:	
- constructiedeel	8
- verlichtingsmasten/balustrades (gemeten vanaf bovenkant constructiedeel)	8
Alarmmasten	40
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 teneinde ten behoeve van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- c. De verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Verbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### **7.4.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. voor parkeren, laden en lossen;
- b. opslag.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen;
- b. bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten, geldt uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. groenvoorziening en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het op de verbeelding vermelde cijfer duidt op het maximaal aantal te realiseren woningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat het hoofdgebouw gebouwd dient te worden in het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>3</sup>.
- c. Hoofdgebouwen mogen een diepte hebben van ten hoogste 15 m.
- d. De goothoogte bedraagt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 5,5 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' niet meer dan 3,5m.
- e. De (nok)hoogte bedraagt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 10 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' niet meer dan 7,5 m.
- f. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt 6,5 m.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat het hoofdgebouw is voorzien van een plat dak. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak of een lessenaarsdak.
- h. De afstand van een hoofdgebouw tot de naar de openbare weg gerichte perceelsgrens of grenzen bedraagt niet minder dan 5 m.
- i. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.

#### 8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd.
- b. Overkappingen mogen worden gesitueerd maximaal 3 m voor de voorgevellijn, met dien verstande dat:
  1. de (nok)hoogte van een overkapping maximaal 3 m bedraagt;
  2. de overkapping voor de voorgevellijn geen gesloten wanden heeft.
- c. Voor overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag de afstand tot de grens met de openbare ruimte niet minder dan 1 m bedragen.
- d. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouw.

- e. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet bedragen dan 85 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aanvullend is toegestaan een bijgebouw ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten met een maximaal oppervlak van 400 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 9 m.
- f. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 55% worden bebouwd.
- g. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 115 m<sup>2</sup>.
- h. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven voor tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelgrens en tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 m achter de voorgevellijn.
- i. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j. De (nok)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

### **8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **8.2.4 Ondergrond bouwen**

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil;
- b. Een ondergronds bouwwerk is alleen toegestaan onder het hoofdgebouw.

## **Artikel 9 Leiding - Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. waterleiding;
- b. het beheer, onderhoud en bescherming van de leiding;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven figuur 'hartlijn leiding water' kan binnen een afstand van 5 meter uit de hartlijn een leiding ten behoeve van water worden gerealiseerd.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Bouwverbod**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 en toestaan dat in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gebouwd, mits de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en het bevoegd gezag bij de betreffende leidingbeheerder schriftelijk advies heeft gewonnen.

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

#### **9.4.1 Verbod uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het verharderen van oppervlak, het aanleggen van leidingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

#### **9.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

#### **9.4.3 Voorwaarde**

- a. De in artikel 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 10 Antidubbelregel

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

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

### **11.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- c. Hetgeen hiervoor onder a en b is opgenomen geldt niet indien sprake is van algemene sloop in combinatie met nieuwbouw ter plaatse.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Verbod**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

### **12.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 12.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **12.3 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in dit artikel 12.1 wordt in ieder geval verstaan; voorzover niet rechtstreeks dienend voor het normale gebruik overeenkomstig de bestemming:

- a. het gebruiken van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van doeleinden van opslag, stort of lozing;
- b. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen voor doeleinden van handel of bedrijf;
- c. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- e. het zelfstandig wonen in een bijgebouw;
- f. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het permanent bewonen van een recreatiewoning/stacaravan;
- h. het in gebruik nemen van onbebouwd blijvende gronden of het gebruik van opstallen voor horecadoeleinden.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### **13.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen waardoor het mogelijk wordt af te wijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, mits en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.



## **Artikel 15 Algemene procedureregels**

Op het voorbereiden van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure ingevolge paragraaf 3.2 (de reguliere voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

##### 16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 16.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

##### 16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 16.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 16.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 16.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in het 16.2.1, 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.

##### 16.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.2.1 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 KBP 2008, herziening 2011 van de gemeente Bladel

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van 16 mei 2012.

De voorzitter, De griffier



## Bijlagen



## **Bijlage 1      Staat van bedrijfsactiviteiten**





# Vaststellingsbesluit

