Heesch West (gemeente Bernheze)

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**17**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - landschapswaarden	17
Artikel 4	Bedrijf	19
Artikel 5	Bedrijventerrein	22
Artikel 6	Gemengd	33
Artikel 7	Groen	34
Artikel 8	Horeca	36
Artikel 9	Verkeer	37
Artikel 10	Water	38
Artikel 11	Wonen	39
Artikel 12	Leiding - Gas	42
Artikel 13	Waarde - Archeologie	44
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	46
Artikel 15	Waarde - Zonnepark	48
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**49**
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	49
Artikel 17	Algemene bouwregels	50
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 21	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en Slotregels**	**57**
Artikel 22	Overgangsrecht	57
Artikel 23	Slotregel	58

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heesch West (gemeente Bernheze)' van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPBedrHeeschwest-ON01 met de bijbehorende regels en 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 en ten dienste staat 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 aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.7 aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.8 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.9 achtererfgebied

een erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.10 afhaalpunt

een locatie waar de consument, uitsluitend voorafgaand aan het bezoek via internet of telefonisch, bestelde goederen kan (betalen,) afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt, en waarbij geen - of alleen in ondergeschikte vorm - sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij ondergeschikte detailhandel in zelf-voortgebrachte producten wordt geacht tot de agrarische bedrijfsvoering te horen.

1.12 agrarisch-technisch bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos,- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.13 agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.14 agrarisch grondgebruik

de aanwending van open grond ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.15 bebouwing

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

1.16 bedrijf / bedrijfsactiviteit

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, een zelfbedieningsgroothandel, maatschappelijke voorzieningen, seksinrichtingen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.17 bedrijfswoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (een huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk en/of gewenst is.

1.18 bedrijventerrein

het bedrijventerrein Heesch West zoals bedoeld in het circulair kwaliteitsplan.

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande bijgebouwen en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.

1.20 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in Bevi, artikel 1, of diens rechtsopvolger.

1.21 best beschikbare technieken

voor het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu meest doeltreffende technieken om de emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu, die een inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken, die – kosten en baten in aanmerking genomen – economisch en technisch haalbaar in de bedrijfstak waartoe de inrichting behoort, kunnen worden toegepast, en die voor degene die de inrichting drijft, redelijkerwijs in Nederland of daarbuiten te verkrijgen zijn; daarbij wordt onder technieken mede begrepen het ontwerp van de inrichting, de wijze waarop zij wordt gebouwd en onderhouden, alsmede de wijze van bedrijfsvoering en de wijze waarop de inrichting buiten gebruik wordt gesteld.

1.22 bestaand

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor - indien vereist - de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.26 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.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond, en dat bedoeld is om ter plaatse te functioneren.

1.33 buitenopslag

bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht van goederen en/of materialen, die direct verband houden met de bedrijfsactiviteiten die op het betreffende perceel worden uitgeoefend. Het (tijdelijk) parkeren van vrachtwagens en/of personenauto's wordt hieronder niet begrepen.

1.34 circulaire energievoorziening

een voorziening die is gericht op opwekking, productie, opslag en/of transformatie van duurzame energie; oftewel energie waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken en waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld. Vormen van circulaire energie zijn bijvoorbeeld zonne-energie, windenergie en aardwarmte.

1.35 circulair kwaliteitsplan

de beleidsregel met het integrale visie-, ambitie- en ontwikkelplan voor het bedrijventerrein Heesch West, met kaders en inspiratie voor de ontwikkeling voor nu en in de toekomst, zoals opgenomen als Bijlage 2, of diens rechtsopvolger.

1.36 circulair kwaliteitsteam

een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit verschillende disciplines (waaronder (landschaps)architectuur en stedenbouw, welstand, energie, circulariteit, ecologie, water, bouwplantoetsing), die dient om de uitgifte van bedrijfsgronden in het plangebied goed te kunnen faciliteren maar ook om in een vroeg stadium met de juiste expertise op informele basis het gesprek aan te gaan met geïnteresseerde partijen, te inspireren en te toetsen aan de ambities uit circulair kwaliteitsplan. Het team neemt ook de ambtelijke voorbereiding van de welstandstoetsing en toetsing aan het bestemmingsplan van bouwplannen voor haar rekening.

1.37 dagelijkse goederen

voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

1.38 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.39 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel.

1.40 detailhandel

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

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.43 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte zoals wandel-, ruiter- en fietspaden en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.44 extensief recreatief medegebruik

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

1.45 gebouw

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

1.46 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.47 geurgevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Hieronder wordt in dit plan mede verstaan een werkplaats of kantoor, indien wordt voldaan aan het voorgaande.

1.48 Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West

een samenwerkingsverband op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen, tussen de gemeenten 's Hertogenbosch, Oss en Bernheze, in werking getreden op 14-06-2014, met als doel om ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio Noordoost Brabant te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van een regionaal bedrijventerrein genaamd “Heesch West” in de regio Noordoost Brabant, welk voornemen ondersteund wordt door de provincie Noord-Brabant.

1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.50 hoekperceel

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied.

1.51 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.52 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende horeca-categorieën:

Nummer	Categorie	Omschrijving	Toelichting / uitleg
1	Hotel	Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.	Weinig hinder te verwachten. Wel ruimtelijke impact bij grote hotels. Horeca primair gericht op overnachten.
2	Restaurant	Een horecabedrijf, primair gericht op het, overdag en avond, verstrekken en bereiden van maaltijden voor gebruik ter plaatse, en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.	Mogelijk enige hinder bij piek aan gasten. Geen activiteiten na restauranttijden. Horeca primair gericht op verstrekken en bereiden van maaltijden en dranken in restaurantsetting (bediening aan tafel).

3	Daghoreca	Een horecabedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit gericht is op het - overdag - al dan niet ter plaatse verstrekken en bereiden van etenswaren en dranken en waarvan de openingstijden (in belangrijke mate) binnen de openingstijden van winkels vallen.	Weinig hinder te verwachten. Horeca gericht op het verstrekken en bereiden van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Fastservice licht, zoals bijvoorbeeld een lunchroom, broodjeszaak, koffiezaak, ijssalon etc.
4	Cafetaria	Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken en bereiden van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.	Hinder te verwachten door komen en gaan gasten, incl. verkeersbewegingen en eventuele parkeerdruk. Horeca gericht op verstrekken en bereiden van kleine etenswaren, geen actieve bediening, fastfood (snelle bereidingstijd/bediening), counterverkoop, dag en avond geopend. Fastservice zwaar, zoals snackbar, grillroom, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, deliveryformules etc.
5	Café en bars	Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, en het gelegenheid bieden voor dansen, al dan niet als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.	Hinder te verwachten door muziek en komen en gaan van bezoekers. Horeca gericht op het verstrekken van dranken (dag, avond en evt. nacht open), zoals café/bar.

6	Nachtzaak, discotheek, partycentrum	Een horecabedrijf dat gericht is op het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij overwegend mechanische muziek wordt beluisterd en het verschaffen van dansgelegenheid een wezenlijk onderdeel vormt. Een nachtzaak is veelal tot later geopend dan een café en bar.	Veel hinder te verwachten van o.a. muziek, aantallen bezoekers en piekmomenten. Horeca gericht op verstrekken van dranken i.c.m. dansgelegenheid, zoals discotheek, danscafé, nachtclub, partycentrum, feestzaal etc.
7	Speelautomatenhal	Een horecabedrijf, waarin een speelautomatenhal (conform de Wet op de Kansspelen) wordt geëxploiteerd en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.	Enige hinder te verwachten. Horeca gericht op het aanbieden van kansspelen, verslavingsgevoelig.
8	Shishalounge	Een horecabedrijf waar rechtmatig het roken van shisha wordt aangeboden.	Veel hinder te verwachten van o.a. bezoekers, geluid en geur.

1.53 industrieterrein

terrein, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.54 inrichting

Hetgeen de Wet milieubeheer hieronder verstaat.

1.55 kamperen

het recreatief buitenverblijven, indien dit omvat overnachting anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning.

1.56 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.57 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 kelder

een geheel of nagenoeg geheel beneden peil, dan wel maximaal 0,5 meter boven peil, gelegen ruimte onder een gebouw.

1.59 kunstobject

uiting van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.60 kwetsbaar object

kwetsbaar object zoals bedoeld in het Bevi, artikel 1, of diens rechtsopvolger.

1.61 Ladder voor duurzame verstedelijking

een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, waarvan de regelgeving is opgenomen in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening, of diens rechtsopvolger.

1.62 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.63 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.64 milieubelastende activiteit

een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit.

1.65 moestuin

een volkstuin, alleen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen, niet zijnde zogenaamde dag- en verblijfstuinen.

1.66 motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken

alle motorvoertuigen, licht-, middel- en zwaar vrachtverkeer, die samenhangen met bezoeken aan de ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten, met uitzondering van bezoekende motorvoertuigen die ter plaatse op de gronden waar de bedrijfsactiviteiten worden verricht door stationair draaien, stikstof uitstoten.

1.67 niet-dagelijkse goederen

duurzame goederen en/of gebruiksgoederen (non-food), zoals kleding en schoeisel, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen dagelijkse goederen.

1.68 nok

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.69 ondergeschikte detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houdt met de bedrijfsactiviteiten.

1.70 ondergeschikte horeca

het in verband met een hoofdactiviteit op een perceel uitoefenen van horeca-activiteiten, in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het uitoefenen van de horeca-activiteit, alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit.

1.71 ondersteunende diensten voor de logistiek

bedrijven / voorzieningen die de logistieke sector op een bedrijventerrein ondersteunen, zoals een truckparking, een tankstation, restaurant.

1.72 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994 (of diens rechtsopvolger), alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.73 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een dakconstructie die maximaal twee tot de constructie behorende wanden heeft, dan wel aan maximaal drie zijden wordt begrensd door de gevels van belendende gebouwen.

1.74 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.75 Regionaal Omgevingsoverleg (ROO)

een regionale overlegstructuur (ROO) op bestuurlijk niveau, zoals bedoeld in artikel 5.16 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (of diens rechtsopvolger), die de afstemming en afspraken verzorgt tussen provincie, gemeenten en waterschappen in de provincie Noord-Brabant, onder meer over de ontwikkeling van woningbouw, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen en het landschap.

1.76 restaurant

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

1.77 risicovolle inrichting

a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (of diens rechtsopvolger) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer (of diens rechtsopvolger) regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen;

c. bedrijven waarvan de aantoonbare PR10^{-6}/jaar contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.78 schuilhut

een niet voor bewoning bestemd agrarisch gebouw dat dient voor beschutting van vee tegen weersinvloeden.

1.79 seksinrichting

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

1.80 showroom / presentatieruimte

een ruimte waar producten die elders te koop worden aangeboden, tentoon worden gesteld of gepresenteerd, al dan niet in de vorm van een 'experience center'.

Doel van een dergelijke functie is dat klanten zo deze producten beter kunnen bekijken en/of beleven, wat vaak niet mogelijk is bij de reguliere verkooppunten.

1.81 stikstof

NO_x en NH_3 tezamen.

1.82 tijdelijk

voor de duur van maximaal 15 jaar, behalve ingeval in dit plan expliciet anders is bepaald.

1.83 volkstuin

een perceel grond dat geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning van de gebruiker staat, waarop de gebruiker gewassen kweekt voor eigen gebruik.

1.84 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.85 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.86 voorgevel(rooi)lijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.87 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, een en ander met inbegrip van uit- en aanbouwen en overige inpandige ruimten zoals bergingen en garages.

1.88 zijgevellijn

de lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De netto oppervlakte aan bedrijventerrein:

de oppervlakte in vierkante meters van uitgeefbare (bedrijfs)kavels.

2.8 De brutovloeroppervlakte (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte van een woning, kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten in een gebouw.

2.9 Het peil:

d. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan de weg en voor dijkbebouwing: de hoogte van de kruin van de weg;
e. voor gebouwen die gedeeltelijk in het water staan: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
f. voor andere gevallen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
g. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
d. ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch = kunstobject' in ieder geval voor kunstobject(en);~~
e. ondergeschikte verhardingen ten behoeve van wegen en/of andere verkeerskundige functies, zoals (gedeelten van) rotondes of kruispunten;
f. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

g. wegen en paden;
h. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
i. groenvoorzieningen;
j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Onder het doel behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijk waarden wordt verstaan:

de instandhouding van de landschapswaarden behorend tot de landschapstyperingen 'jongere heideontginning' en 'kampenlandschap op dekzandrug':

- landbouwgronden met een besloten of halfopen landschapsstructuur'
- landbouwgronden met een regelmatige en onregelmatige blokverkaveling in verschillende omvang;
- solitaire bomen, onverharde wegen en paden met houtwallen, boomsingels en hoogstamfruit;
- behoud van bestaande waarden en bestaande landschapsstructuren ten behoeve van het leefgebied van de struweelvogel.

3.2 Bouwregels

Deze gronden mogen niet worden bebouwd~~, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch = kunstobject' waar de bouwhoogte van kunstobjecten maximaal 10 m bedraagt~~.

3.3 Specifieke gebruiksregel

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak met daarbij behorende lichtmasten;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van schuilhutten.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' gelegen gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
6. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
   1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een vergunning is verleend;
   2. op werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en beheer van leidingen.
c. De in sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voorzover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (voor zover daarin niet doorgehaald) uit maximaal milieucategorie 2; of uit milieucategorie 3.1, mits naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen aan milieucategorie 2;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor:
    1. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en ondergeschikte detailhandel;
    2. bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten uit maximaal milieucategorie 3.1 (voor zover niet doorgehaald);
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning per aanduidingsvlak;
d. opslag en uitstalling ten dienste van de functies onder a en b;
e. aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. voorzieningen ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten zoals blijkt uit de natuurtoets, opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting;

met de daarbij behorende:

g. wegen en paden;
h. parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
j. groenvoorzieningen;
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
l. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte**	**Maximale inhoud in m^3**	**Minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens in m**
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	30% van het bouwperceel	-	5
Bedrijfswoningen	6,6	11	-	750	5

Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3,3	6,6	100 m^2	-	-
Bouwwerken ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten	-	4	-	-	-
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	2	-	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	6	-	-	-

c. bedrijfsgebouwen moeten op een afstand van minimaal 5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd; als er geen bedrijfswoning aanwezig is moeten bedrijfsgebouwen op een afstand van minimaal 25 m uit de as van de aangrenzende weg worden gebouwd;
d. een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde hiervan;
e. indien de inhoud van de bedrijfswoning afwijkt van sub b, dan is de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan eveneens toegestaan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
f. voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning / bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bijgebouwen bovengronds;
    2. de kelder wordt volledig onder peil gebouwd;
    3. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, sub b, ten behoeve van het verminderen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. lid 4.2, sub b, ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de

voorgevellijn en het verlengde daarvan, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

c. lid 4.2, sub b, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
1. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m^3;
2. geen sprake is van aantasting van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het opslaan van goederen voor de voorgevellijn of het verlengde daarvan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1, sub a en b, ten behoeve van het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten dan op het desbetreffende perceel zijn toegestaan zoals is weergegeven in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

a. de nieuwe bedrijfsvorm qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk is dan het bestaande bedrijf;
b. de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
c. de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
d. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
e. de oppervlakte van het bedrijfsperceel na afwijking niet meer mag bedragen dan 5.000 m^2;
f. het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
g. de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
h. de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;
i. de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijventerrein met een grootte van maximaal 50 ha netto (oppervlakte zoals bedoeld in lid 2.7); met daarbinnen:
   1. bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (voor zover daarin niet doorgehaald), uit minimaal categorie 2 en maximaal de milieucategorie zoals aangeduid op de geometrische plaatsbepaling (verbeelding), voor zover deze bedrijven passend zijn binnen de doelgroepen, de typering en de indicatieve kavelomvang, zoals genoemd in onderstaande tabel:

Doelgroepen		**Typering**	**Indicatie omvang individuele kavel***	
Logistiek	Grootschalig	Grootschalige logistiek	5 tot 20 ha	
	Ondersteunend	ondersteunende diensten voor de logistiek	0 tot 1 ha	
Innovatieve concepten	Sectoraal	Bouwsector, circulaire economie, life sciences, datacenters	~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein = 1' : 0,5 tot 5 ha~~	ter plaatse van de overige gronden: 1 tot 5 ha
	Energie	Zonnepanelen: permanent (>15 jaar) tijdelijk/mobiel (5-15 jaar)	0 tot 10 ha	
Regionale verplaatsers	Sectoraal	Bouw & infra, agro & food, logistiek, industrie	~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein = 1' : 0,5 tot 5 ha~~	ter plaatse van de overige gronden: 1 tot 5 ha
Algemeen*	Geclusterde, ondersteunende gemeenschappelijke faciliteiten t.b.v. bovengenoemde functies**	Geclusterde gemeenschappelijke bedrijfsactiviteiten zoals wasplaats, mobiliteitshub en/of collectieve energieopslag	0 tot 1 ha	

** 'indicatie' betekent in dit geval dat 5% marge ten opzichte van de genoemde oppervlaktes is toegestaan.*

*** algemene bedrijfsverzamelgebouwen zijn niet toegestaan.*

   2. bij de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld onder 1, behorende niet-zelfstandige kantoren;

b. circulaire energievoorzieningen;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. groenvoorzieningen;
e. tijdelijk grondstoffen- en/of materialendepot;
f. tijdelijk moestuinen;
g. agrarisch grondgebruik;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - dassenburcht' uitsluitend voor de instandhouding en bescherming van een dassenburcht;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend voor een ontsluitingsweg;
j. extensief recreatief gebruik; inclusief de daarbij behorende paden en incidentele verhardingen;

met de daarbij behorende:

k. wegen en paden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten', geen ontsluitingsweg is toegestaan;
l. parkeervoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
n. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de bouwregels uit het circulair kwaliteitsplan, waarbij geldt:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. indien op een bouwperceel eenmaal een hoofdgebouw is gerealiseerd, mogen vóór de voorgevel - of de lijn die ligt in het verlengde daarvan - van dat hoofdgebouw geen gebouwen en/of overkappingen meer worden gebouwd, behalve gebouwen en/of overkappingen met een transparante en hoogwaardige uitstraling, ten behoeve van duurzaam ruimtegebruik van het perceel (zoals bijvoorbeeld gedeelde oplossingen voor waterberging, slimme parkeeroplossingen, of toepassingen voor zuinig ruimtegebruik), waarvan de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemmingsgrens en/of de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m;
e. indien gebouwen en overkappingen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 5 m;
f. per bedrijfsperceel is, bij de entree, maximaal één vrijstaande reclame-uiting van het betreffende bedrijf toegestaan met een hoogte van maximaal 1,5 m; overige reclame dient in een gebouw te worden geïntegreerd of mee te worden ontworpen;
g. installaties moeten in een gebouw worden geïntegreerd of mee worden ontworpen;
h. per bedrijfsperceel zijn maximaal 7 vlaggenmasten met een bouwhoogte van maximaal 7 m toegestaan;
i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, voor zover niet eerder genoemd, bedraagt niet meer dan:
    1. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;
    2. 4 m voor vrijstaande verlichtingsmasten;
    3. 15 m voor circulaire energievoorzieningen;
    4. 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - dassenburcht' zijn geen gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.2.2 Specifieke vorm van bedrijventerrein = 1

In aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 voldoen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein = 1' tevens aan de volgende voorwaarden:

a. voor zover de figuur 'gevellijn' aanwezig is, dient de voorkant van de gebouwen / de bedrijfspercelen (voor zover rechtstreeks grenzend aan of zichtbaar vanaf de bestemmingsgrens aan de betreffende zijde), georiënteerd te zijn op die lijn. Het aspect 'duurzaamheid' zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan moet aan deze voorkant duidelijk in het architectonisch ontwerp van het gebouw en de inrichting van het perceel verwerkt zijn;
b. aan de voorkant zoals bedoeld onder a hebben de bebouwing en het perceel een representatieve, hoogwaardige uitstraling zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan;
c. bij hoeklocaties geldt dat de oriëntatie aan de westzijde voorrang heeft en dat de oriëntatie op de andere zijde niet hoeft te voldoen aan het hierboven bepaalde;
d. de ontsluiting van de bedrijfspercelen dient plaats te vinden aan de voorkant zoals bedoeld onder a;
e. ten aanzien van afstanden tot de perceelsgrenzen geldt het volgende:
    1. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden op een afstand van minimaal 18 en maximaal 25 m uit de voorste perceelsgrens gebouwd;
    2. te grote verspringingen (zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan) in de rooilijnen zijn ongewenst;
    3. het bepaalde onder 1. en 2. is niet van toepassing op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een transparante en hoogwaardige uitstraling, ten behoeve van duurzaam ruimtegebruik van het terrein (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, circulaire energievoorzieningen of zuinig ruimtegebruik) en uit kwaliteitsoogpunt;
f. binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein = 1' is, bij de entree van dit deel van het bedrijventerrein, 1 vrijstaande reclame-uiting (verzamelbord) toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

5.2.3 Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2

In aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 voldoen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' tevens aan de volgende voorwaarden:

a. de gebouwen / de bedrijfspercelen dienen georiënteerd te zijn op de noord-zuidelijk gerichte ontsluitingswegen zoals bedoeld in lid 5.4.1;
b. de ontsluiting van de percelen is uitsluitend aan deze zijde toegestaan en het parkeren van personenauto's - al dan niet gecombineerd met waterberging - dient in ieder geval aan deze zijde (voorkant van de percelen) plaats te vinden;
c. aanvullend op het bepaalde in lid 5.2.1 onder b zijn hoogteaccenten toegestaan als onderdeel van een bedrijfsgebouw (maximaal één per bedrijf), waarvan de bouwhoogte maximaal 30 m bedraagt en waarvan de gevellengte (aan alle zijden) maximaal 20 m bedraagt;
d. aan de voorkant zoals bedoeld onder a, en aan de zijde van de Bosschebaan en de Raktstraat hebben de bebouwing en het perceel een representatieve, hoogwaardige uitstraling zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan;
e. ten aanzien van afstanden tot de perceelsgrenzen:
    1. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd op een afstand van minimaal 20 m achter de perceelsgrens aan de zijde van de noord-zuidelijk gerichte ontsluitingswegen zoals bedoeld in lid 5.4.1;
    2. het eerste gebouw bepaalt de voorgevelrooilijn voor de navolgende gebouwen; te grote verspringingen in de voorgevelrooilijn (zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan) zijn

ongewenst;

3. het bepaalde onder 1 en 2 is niet van toepassing op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een transparante en hoogwaardige uitstraling, ten behoeve van duurzaam ruimtegebruik van het terrein (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, circulaire energievoorzieningen of zuinig ruimtegebruik) en uit kwaliteitsoogpunt;

f. binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' is, bij de entree van dit deel van het bedrijventerrein, maximaal één vrijstaande reclame-uiting (verzamelbord) toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

5.2.4 Specifieke vorm van bedrijventerrein - 3

In aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 voldoen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' tevens aan de volgende voorwaarden:

a. de gebouwen / de bedrijfspercelen dienen georiënteerd te zijn op de noord-zuidelijk gerichte ontsluitingsweg(en) zoals bedoeld in lid 5.4.1; de ontsluiting van de percelen is uitsluitend aan deze zijde toegestaan en het parkeren - al dan niet gecombineerd met waterberging - dient in ieder geval aan deze zijde (voorkant van de percelen) plaats te vinden;

b. aan de voorkant zoals bedoeld onder a en aan de zijde van de Bosschebaan en de Raktstraat hebben de bebouwing en het perceel een representatieve, hoogwaardige uitstraling zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan;

c. ten aanzien van afstanden tot de perceelsgrenzen:
   1. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd op een afstand van minimaal 20 m achter de perceelsgrens aan de zijde van de noord-zuidelijk gerichte ontsluitingswegen zoals bedoeld in lid 5.4.1;
   2. te grote verspringingen in de rooilijnen (zoals bedoeld in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan) zijn ongewenst;
   3. het bepaalde onder 1. en 2. is niet van toepassing op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een transparante en hoogwaardige uitstraling, ten behoeve van duurzaam ruimtegebruik van het terrein (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, circulaire energievoorzieningen of zuinig ruimtegebruik) en uit kwaliteitsoogpunt;

d. binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' is, bij de entree van dit deel van het bedrijventerrein, maximaal één vrijstaande reclame-uiting (verzamelbord) toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan:

a. ter plaatse van de aanduiding ~~'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' en/of~~ 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' worden afgeweken van het bepaalde in:
   1. lid 5.2 voor het bouwen van bedrijfsondersteunende installaties in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 35 m, mits deze nodig zijn voor een goed functioneren van het bedrijf, en dit (in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) niet op onevenredige bezwaren stuit voor wat betreft landschappelijke inpassing;
   2. lid 5.2, indien dit (in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) gewenst en / of noodzakelijk is vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, zuinig ruimtegebruik), circulaire energievoorzieningen, en/of uit kwaliteitsoogpunt;

b. worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub d en/of e, om het aaneen bouwen van gebouwen toe te staan zodat een gesloten straatwand ontstaat, of zodat gebouwen ook rug-aan-rug

gebouwd kunnen worden, mits dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid verantwoord is. Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio;

c. worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub j voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde volgens de overige bouwregels uit lid 5.2, mits voor wat betreft de dassenburcht voldaan is aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming danwel hiervoor ontheffing is verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting wegen

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een gebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2', in de periode vanaf 3 jaar (of later) na het onherroepelijk in werking treden van het plan, niet verleend als niet minimaal drie noord-zuidgerichte ontsluitingswegen (met bijbehorende groen-/blauwe zones) zijn aangelegd en in stand worden gehouden (waarvan één ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'), conform het bepaalde in Bijlage 2 Circulair kwaliteitsplan.

b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een gebouw wordt, in de periode vanaf 3 jaar (of later) na het onherroepelijk in werking treden van het plan, niet verleend als ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied Ruitersdam' niet een weg voor gemotoriseerd verkeer is gerealiseerd en in stand is gehouden tussen de wegen Koksteeg en Weerscheut.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en waterberging

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een gebouw wordt, in de periode vanaf 3 jaar (of later) na het onherroepelijk in werking treden van het plan, niet verleend als:

a. de landschappelijke inpassing conform de hoofdlijnen uit het landschappelijk inrichtingsplan, zoals opgenomen als bijlage 4 (PM) niet is aangelegd en in stand wordt gehouden;

a. ter plaatse van de aanduiding 'water' in de bestemming "Groen", oppervlaktewater met een minimale bergingcapaciteit van ... m^3 (PM) niet is aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting groen en water op bedrijfspercelen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een gebouw wordt alleen verleend als:

~~a. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein = 1':~~

~~1. tenminste 20% van het voorterrein van het perceel, direct grenzend aan de openbare ruimte, met natuurlijk-groen- en/of watervoorzieningen wordt ingericht; dubbel grondgebruik zoals natuurlijk-groene daken gecombineerd met zonnepanelen boven fietsenstallingen of andere bouwwerken / doeleinden wordt hieronder mede begrepen;~~

~~2. tenminste 10% van de totale oppervlakte van het bedrijfsperceel met natuurlijk-groen- en/of watervoorzieningen wordt ingericht conform de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger. Dubbel grondgebruik zoals natuurlijk-groene daken gecombineerd met zonnepanelen evenals natuurlijk-groene gevels tellen mee in de beoordeling van deze groennorm van 10%. De precieze berekening wordt uitgevoerd aan de hand van bijlage 4a van de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger. Het groen en water zoals bedoeld onder 1 maakt onderdeel uit van de berekening;~~

b. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 2' en 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - 3': tenminste 10% van de totale oppervlakte van het bedrijfsperceel met natuurlijk-groen- en/of watervoorzieningen wordt ingericht conform de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger. Dubbel grondgebruik zoals natuurlijk-groene daken gecombineerd met zonnepanelen evenals natuurlijk-groene gevels tellen mee in de beoordeling van deze groennorm van 10%. De precieze berekening wordt uitgevoerd aan de hand

van bijlage 4a van de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting duurzaam gebruik van het dak

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een gebouw wordt alleen verleend als minimaal 80% van de totale oppervlakte van het dak van het gebouw wordt gebruikt om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken (waarbij de technieken met het hoogste rendement moeten worden toegepast), tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt of als het bedrijfsproces duurzaam dakgebruik verhindert - in die gevallen dient de constructie van het gebouw wel dusdanig te worden vormgegeven dat het dak wel geschikt is voor het dragen van voorzieningen om op duurzame wijze energie/warmte/koude op te wekken.

5.4.5 Voorwaardelijke verplichting afsluitbare ventilatie

Tot een strijdig gebruik van gebouwen binnen de bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gebouwen, zonder dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie, handmatig en centraal kan worden afgesloten, voor zover dit technisch mogelijk is.

5.4.6 Parkeren

Inzake parkeren geldt het bepaalde in 21.3 Parkeren, met dien verstande dat het parkeren geheel op eigen terrein opgelost dient te worden (inclusief bezoekersparkeren). ~~In aanvulling daarop geldt ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein = 1' dat vrachtwagens bij de bedrijfspercelen op een afstand van tenminste 5 m achter de voorste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dienen te parkeren.~~

5.4.7 Buitenopslag

buitenopslag is uitsluitend toegestaan:

a. bij niet-logistieke bedrijven: in goederen en/of materialen, die direct verband houden met de bedrijfsactiviteiten die op het betreffende perceel worden uitgeoefend, eventueel in/van containers;
b. bij logistieke bedrijven: uitsluitend buitenopslag in/van containers;

in beide gevallen met inachtname van het navolgende:

1. op een afstand van minimaal 5 m achter de voorste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw;
2. tot een hoogte van maximaal 4 m;
3. indien een natuurlijk-groene afscherming (met inheemse beplanting) deze opslag uit het zicht onttrekt vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
4. op een afstand van minimaal 3 m uit iedere perceelsgrens, voor zover het gaat om buitenopslag van brandbare stoffen.

5.4.8 Risicovolle inrichtingen

risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, met dien verstande dat bij:

<u>Risicovolle inrichtingen, niet zijnde waterstoftanks</u>

a. de PR 10^{-6}-contour geheel binnen de eigen inrichtingsgrens moet liggen;

<u>Waterstoftanks (inclusief bijbehorende voorzieningen)</u>

a. waterstoftanks niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - risicovolle inrichting';
b. de afstand tot aan kwetsbare objecten minimaal 55 m moet bedragen.

5.4.9 Kantoren

a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
b. niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in

lid 5.1 sub a, tot maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak van het bedrijf, met een maximum van 1.500 m^2 b.v.o..

5.4.10 Grondgebonden zonnepanelen en bewoning

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend:

a. een gebruik van gronden ten behoeve van niet-tijdelijke grondgebonden zonnepanelen. Een gebruik ten behoeve van tijdelijke zonnepanelen, of permanente zonnepanelen op daken of anderszins verbonden met bedrijfsbebouwing of met de bedrijfsfunctie, wordt daarentegen niet gerekend tot een strijdig gebruik;
b. een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning.

5.4.11 Stikstof

a Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten, als gevolg waarvan een toename van emissie van stikstof optreedt, met uitzondering van de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken.

b Beoordeling

Bij het beoordelen of sprake is van een toename van emissie van stikstof als bedoeld onder a wordt geen rekening gehouden met tijdelijke emissies in de bouw- en aanlegfase vanwege:

a. het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;
b. het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

5.4.12 Afhaalpunten en showrooms/presentatieruimten

a. afhaalpunten zijn niet toegestaan, behalve bij detailhandel waar dat ingevolge de regels is toegestaan;
b. showroom / presentatieruimten, behorende bij de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in lid 5.1 sub a, zijn alleen toegestaan voor zover de bedrijfsactiviteit gericht is op 'business to business', verkoop rechtstreeks aan de consument is niet toegestaan.

5.4.13 Aardgasvrij

Bedrijven als bedoeld in artikel 5.1 sub a mogen niet aansluiten op het gastransportnet zoals bedoeld in de Gaswet.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Andere bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van een bedrijf:

a. dat niet valt binnen doelgroepen, typering en omvang zoals genoemd in lid 5.1 sub a, mits:
    1. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en
    2. nadat advies is ingewonnen bij het 'Regionaal Omgevingsoverleg (ROO)'
b. dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met de toegestane categorieën; hierbij blijft de bepaling inzake doelgroepen, omvang en typering van een bedrijf gelden; of

c. in één milieucategorie hoger dan de toegelaten maximale milieucategorie, tot maximaal milieucategorie 4.2, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegelaten milieucategorieën; hierbij blijft de bepaling inzake doelgroepen, omvang en typering van een bedrijf zoals opgenomen in lid 5.1 onder a.1. gelden.

5.5.2 Bedrijf uit milieucategorie 5.1:

a Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' toestaan van een bedrijf uit milieucategorie 5.1. uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover daarin niet doorgehaald.

b Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning voor het toestaan van een bedrijf uit categorie 5.1 kan worden verleend als:

a. sprake is van een aanvaardbare hoeveelheid geur van de inrichting, waarbij de volgende regels gelden:
   1. Indien de richtafstand zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor het aspect geur 50 meter of meer bedraagt, dan bedraagt de geurbelasting op de betreffende richtafstand niet meer dan:
      - 0,5 ouE/m^3 of H=-0,5 Als 98 percentiel
      - 2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5 Als 99,9 percentiel

De term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m^3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m^3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -1.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een rapport van een geuronderzoek overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065.

   2. Indien de richtafstand zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor het aspect geur minder dan 50 meter bedraagt, dan bedraagt de geurbelasting op 50 meter niet meer dan:
      - 0,5 ouE/m^3 of H=-0,5 Als 98 percentiel
      - 2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5 Als 99,9 percentiel.

b. het bedrijf in voldoende mate bijdraagt aan duurzaamheid; bij het beoordelen van de duurzaamheid van de inrichting neemt het college van burgemeester en wethouders hoofdstuk 5 van het 'circulair kwaliteitsplan' in acht;
c. voor zover het geen vergunningplichtige inrichting van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht betreft: de voor het bedrijf of de inrichting in aanmerking komende best beschikbare technieken worden toegepast;
d. nadat advies is ingewonnen bij de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West;

hierbij blijven de bepaling inzake doelgroepen, typering en indicatieve kavelomvang van een bedrijf zoals opgenomen in lid 5.1 onder a1, alsmede de Specifieke gebruiksregels zoals opgenomen in lid 5.4 gelden.

c Indieningsvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een advies van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West dat ziet op de aanvaardbaarheid van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving;
b. de emissiebronnen van de activiteiten;
c. de aard en omvang van de emissies die zijn te voorzien in de bodem, het water en de lucht, met

~~een overzicht van de significante milieugevolgen van de emissies.~~

5.5.3 Duurzaam ruimtegebruik en/of uit kwaliteitsoogpunt

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4, indien dit gewenst en / of noodzakelijk is vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, zuinig ruimtegebruik) en uit kwaliteitsoogpunt, waarbij dit naar oordeel van het College van B&W (en in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) niet op onevenredige bezwaren stuit.

5.5.4 Duurzaam gebruik van het dak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.4, als naar oordeel van het College van B&W (daarbij in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) in voldoende mate op andere wijze toepassing wordt gegeven aan duurzaamheid.

5.5.5 Buitenopslag

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.7, indien dit naar het oordeel van het College van B&W (daarbij in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) niet op onevenredige bezwaren stuit.

5.5.6 Kantoren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.9, waarbij niet-zelfstandige kantoren groter dan 20% en/of groter dan 1.500 m^2 kunnen worden toegestaan, als dit naar oordeel van het College van B&W (daarbij in ogenschouw nemende een door de aanvrager omgevingsvergunning te overleggen rapport waarin dit wordt gemotiveerd) vanuit milieuaspecten en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en percelen niet op onevenredige bezwaren stuit.

5.5.7 Stikstof

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.11, waarbij cumulatief moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de emissie van stikstof binnen het plangebied door het gebruik van gronden en/of bouwwerken met de bestemming "Bedrijventerrein" voor de ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten bedraagt in zijn totaliteit niet meer dan 7350 kg NO_x/jaar en 258 kg NH_3/jaar, daaronder niet begrepen de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken; en
b. de emissie van stikstof van de aangevraagde activiteiten met uitzondering van de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken, bedraagt niet meer dan wat in het kader van een evenwichtige verdeling van de stikstofgebruiksruimte redelijk kan worden geacht;
c. bij de omgevingsvergunning wordt aan de hand van 'Bijlage 3 Beleidsregel stikstof' bepaald of sprake is van een evenwichtige verdeling van de stikstofgebruiksruimte, met dien verstande dat, indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van de nieuwe beleidsregels wordt bepaald of sprake is van een evenwichtige verdeling van de stikstofgebruiksruimte.

5.6 Bestemmingsplanactiviteit voor fase 2 van het bedrijventerrein

5.6.1 Omgevingsvergunningplicht bestemmingsplanactiviteit

a. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bestemmingsplanactiviteit', zonder omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit, gronden in gebruik te nemen voor (een inrichting op) een bedrijventerrein.
b. het is verboden om ter plaatse van de overige gronden binnen de bestemming "Bedrijventerrein", zonder omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit, meer dan 50 ha netto in gebruik te nemen

voor (een inrichting op) een bedrijventerrein.

c. Het verbod als bedoeld onder a. is niet van toepassing op gebouwen en bouwwerken ten behoeve van circulaire energievoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

5.6.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.6.1 wordt verleend als:

a. voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is aangetoond dat er behoefte is aan een locatie met specifieke eigenschappen die niet gevonden kan worden binnen het bedrijventerrein van 50 ha netto zoals bedoeld in lid 5.1; en
b. nadat advies is ingewonnen bij het 'Regionaal Omgevingsoverleg (ROO)'

waarbij:

c. de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijventerrein maximaal 80 ha netto bedraagt; waarvan maximaal 80% grootschalige logistiek;
d. wordt aangetoond dat dit ruimtelijk inpasbaar is en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. het voorzieningenniveau;
    5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
    6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
    7. het milieu (waaronder geluid, lucht, externe veiligheid, geur);
    8. brandveiligheid;
e. het bepaalde in lid 5.2.1 van overeenkomstige toepassing is;
f. In aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens voldoen aan de volgende voorwaarden:
    1. de gebouwen / de bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bestemmingsplanactiviteit', dienen georiënteerd te zijn op de noordzijde; de ontsluiting van de percelen is uitsluitend aan deze zijde toegestaan en het parkeren - al dan niet gecombineerd met waterberging - dient in ieder geval aan deze zijde (voorkant van de percelen) plaats te vinden;
    2. aan de voorkant zoals bedoeld onder 1 hebben de bebouwing en het perceel een representatieve, hoogwaardige uitstraling zoals bedoeld in circulair kwaliteitsplan;
g. ten aanzien van afstanden tot de perceelsgrenzen:
    1. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd op een afstand van:
        - minimaal 5 m achter de perceelsgrens aan de noordzijde;
        - minimaal 5 m achter de perceelsgrens aan de overige zijden; behalve ingeval twee bedrijfsgebouwen tegen elkaar aan worden gebouwd;
    2. te grote verspringingen in de rooilijnen (zoals bedoeld in circulair kwaliteitsplan) zijn ongewenst;
    3. het bepaalde onder 1. en 2. is niet van toepassing voor gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een transparante en hoogwaardige uitstraling, ten behoeve van duurzaam ruimtegebruik van het terrein (onder andere gedeelde oplossingen voor waterberging, parkeeroplossingen, circulaire energievoorzieningen of zuinig ruimtegebruik) en uit kwaliteitsoogpunt;
h. binnen de aanduiding 'overige zone - bestemmingsplanactiviteit' is, bij de entree van dit deel van het bedrijventerrein, maximaal één vrijstaande reclame-uiting (verzamelbord) toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;

i. tenminste 10% van de totale oppervlakte van het bedrijfsperceel dient met natuurlijk-groen- en/of watervoorzieningen te worden ingericht conform de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger. Dubbel grondgebruik zoals natuurlijk-groene daken gecombineerd met zonnepanelen evenals natuurlijk-groene gevels tellen mee in de beoordeling van deze groennorm van 10%. De precieze berekening wordt uitgevoerd aan de hand van bijlage 4a van de Verordening Bomen, Water en Groen, 's-Hertogenbosch 2021 of diens rechtsopvolger.

hierbij blijven de bepaling inzake doelgroepen, typering en indicatieve kavelomvang van een bedrijf zoals opgenomen in lid 5.1 onder a1, alsmede de Specifieke gebruiksregels zoals opgenomen in lid 5.4 gelden.

5.7 Bestemmingsplanactiviteit voor duurzaamheids- en milieuaspecten

5.7.1 Omgevingsvergunningplicht bestemmingsplanactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden in gebruik te nemen voor een inrichting op een bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 5.1 sub a, of om bestaand gebruik te wijzigen.

5.7.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.7.1 wordt verleend als:

a. de inrichting in voldoende mate bijdraagt aan duurzaamheid; bij het beoordelen van de duurzaamheid van de inrichting neemt het college het hoofdstuk 5 van het document ‘circulair kwaliteitsplan' in acht;
b. toepassing wordt gegeven aan de voor de inrichting in aanmerking komende best beschikbare technieken en
c. sprake is van een aanvaardbare hoeveelheid geur van de inrichting, waarbij de volgende regels gelden:
    1. Indien de richtafstand zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor het aspect geur 50 meter of meer bedraagt, dan bedraagt de geurbelasting op de betreffende richtafstand niet meer dan:
        - 0,5 ouE/m^3 of H=-0,5 Als 98 percentiel
        - 2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5 Als 99,9 percentiel

De term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m^3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m^3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -1.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een rapport van een geuronderzoek overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065.

    2. Indien de richtafstand zoals vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor het aspect geur minder dan 50 meter bedraagt, dan bedraagt de geurbelasting op 50 meter niet meer dan:
        - 0,5 ouE/m^3 of H=-0,5 Als 98 percentiel
        - 2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5 Als 99,9 percentiel.

5.7.3 Indieningsvereisten

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit zoals bedoeld in 5.7.1 worden de gegevens en bescheiden aan het college verstrekt zoals opgenomen in het circulair kwaliteitsplan.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in lid 1.52, inclusief eventuele horecaterrassen;
b. bedrijven uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (voor zover daarin niet doorgehaald), uit maximaal milieucategorie 2;
c. kantoren (tot een maximaal totaal oppervlak van 300 m^2 b.v.o.);
d. vergaderfaciliteiten, informatiecentrum e.d.;
e. voorzieningen ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten zoals blijkt uit natuurtoets, opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting;

met de daarbij behorende:

f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
i. groenvoorzieningen;
j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
k. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een gezamenlijk maximum van 100 m^2 per perceel;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de in lid 6.1 sub e. bedoelde functie, bedraagt maximaal 4 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. parken en plantsoenen;
c. langzaamverkeerspaden;
d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. extensief recreatief gebruik, al dan niet in/op/aan het water); inclusief de eventueel daarbij behorende paden, steigers en incidentele verhardingen;
f. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
g. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder e. bedoelde functie;
h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': tevens een ontsluitingsweg;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - circulaire energievoorzieningen', tevens voor circulaire energievoorzieningen en/of waterzuivering;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle landschappelijke lijn' tevens voor het behoud en/of het herstel van de aanwezige waardevolle landschappelijke lijn in het landschap;
k. voorzieningen ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten zoals blijkt uit natuurtoets, opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting;

met de daarbij behorende:

l. wegen/wegonderdelen en verhardingen; met dien verstande dat behalve ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' geen ontsluitingswegen zijn toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Specifieke vorm van groen - circulaire energievoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - circulaire energievoorzieningen' zijn, met inachtname van het bepaalde in artikel 21.4, maximaal twee locaties toegestaan waar (clusters van) gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, ten behoeve van de in lid 7.1 sub i bedoelde functies. De oppervlakte hiervan bedraagt in totaal maximaal 300 m^2 per locatie, en de bouwhoogte maximaal 5 m.

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen, anders dan bedoeld in lid 7.2.1, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m^2;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Naast het bepaalde in lid 7.2.1 voldoen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan de volgende kenmerken:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de in lid 7.1 sub k. bedoelde functie, bedraagt maximaal 4 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstwerken bedraagt maximaal 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m en de oppervlakte maximaal 25 m^2.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Risicovolle inrichtingen

risicovolle inrichtingen in de vorm van waterstoftanks (met bijbehorende voorzieningen) zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - circulaire energievoorzieningen' toegestaan, met dien verstande dat de afstand van waterstoftanks (met bijbehorende voorzieningen) tot aan kwetsbare objecten minimaal 55 m moet bedragen

7.3.2 Voorwaardelijke verplichting waardevolle landschappelijke lijn

Tot een strijdig gebruik van gronden binnen de bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle landschappelijke lijn' voor zover de aanwezige waardevolle landschappelijke lijn niet behouden blijft en/of hersteld wordt.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'water' dient oppervlaktewater met een minimale bergingcapaciteit van ... m^3 (PM) te worden aangelegd en in stand gehouden.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in lid 1.52; inclusief eventuele horecaterrassen;

met de daarbij behorende:

b. wegen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
g. tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en speeltoestellen bedraagt maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m en de oppervlakte maximaal 25 m^2.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend een gebruik van gebouwen voor bewoning en voor andere vormen van horeca dan zoals bedoeld in lid 8.1 sub a.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle landschappelijke lijn' tevens voor het behoud en/of het herstel van de aanwezige waardevolle landschappelijke lijn in het landschap;
c. fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. extensief recreatief gebruik; inclusief de eventueel daarbij behorende paden, steigers en incidentele verhardingen;
i. maximaal drie vrijstaande reclame-uitingen (verzamelbord);
j. voorzieningen ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten zoals blijkt uit natuurtoets, opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

a. voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
    1. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m^2;
    2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van palen, (licht)masten, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
    2. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
    3. de bouwhoogte van kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
    4. de bouwhoogte van een vrijstaande reclame-uiting (verzamelbord) zoals bedoeld in lid 9.1 sub i mag niet meer bedragen dan 4 m;
    5. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van de in lid 9.1 sub j. bedoelde functie, bedraagt maximaal 4 m;
    6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m en de oppervlakte maximaal 25 m^2.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden binnen de bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle landschappelijke lijn' voor zover de aanwezige waardevolle landschappelijke lijn niet behouden blijft en/of hersteld wordt.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
b. waterhuishouding;
c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden;
d. extensief recreatief medegebruik in, op en aan het water;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
    1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
    2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m^2.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het aanleggen, aanmeren of als ligplaats innemen van woonschepen;
b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
c. aanlegsteigers en vlonders, met uitzondering van bestaande aanlegsteigers en vlonders, mits deze op een legale wijze tot stand zijn gebracht;
d. het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle landschappelijke lijn' voor zover de aanwezige waardevolle landschappelijke lijn niet behouden blijft en/of hersteld wordt.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m^2, met daarbij behorende lichtmasten;

en tevens voor:

c. aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de woning en/of bijgebouw, mits:
   1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen brutovloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
   3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
d. aan huis gebonden bedrijf in een bijgebouw van de woning, mits:
   1. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 80 m^2;
   2. het een activiteit betreft uit maximaal categorie 2 van de in bijlagen bij de regels opgenomen activiteiten;
   3. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
   4. de goede verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft en op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
   5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden bedrijf;
   6. geen buitenopslag plaatsvindt;
   7. er geen sprake is van een publieksaantrekkende werking;
e. voorzieningen ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten zoals blijkt uit de natuurtoets, opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting;

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen;
g. verkeersvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maximale inhoud in m^3	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Woning	6,6	11	=	750	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de woning	3,3	6,6	100	=	=
Bouwwerken ten behoeve van het voldoen aan de mitigatieopgave voor beschermde diersoorten	=	4	=	=	=
Lichtmasten t.b.v. een paardenbak	=	6	=	=	
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	=	1	=	=	=
Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan	=	2	=	=	=
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	=	6	50% van het erf (exclusief het hoofdgebouw), achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	=	=

b. een vrijstaand bijgebouw moet op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning of het denkbeeldig verlengde hiervan liggen;
c. algehele herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande fundamenten;
d. indien de bestaande inhoud van de woning afwijkt van sub a, dan is de bestaande inhoud van de bestaande woning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan eveneens toegestaan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
e. voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:
   1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij

behorende bijgebouwen bovengronds;
2. de kelder wordt volledig onder peil gebouwd;
3. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 11.2 sub a indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan 100 m^2. Alsdan mag, bij sloop van de vrijstaande bijgebouwen, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen, mits:
   1. het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen na sloop niet meer dan 200 m^2 bedraagt;
   2. aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
   3. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
b. lid 11.2 sub c teneinde algehele herbouw van een woning buiten de bestaande fundamenten toe te staan, mits:
   1. de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
   2. de herbouw heeft een vanuit landschappelijke, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt verbeterde situering tot gevolg;
   3. de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet worden aangetast;
   4. voldaan wordt aan het bepaalde uit de Wet geluidhinder;
   5. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
   6. de bestaande woning wordt gesloopt na oplevering van de herbouwde woning;
c. lid 11.2 sub a ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, met dien verstande dat:
   1. de inhoud van de woning niet meer bedraagt dan 750 m^3;
   2. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bebouwing voor kamperen;
b. het gebruik van gronden en bebouwing voor bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning;
d. het gebruik van gronden en bebouwing voor reclamedoeleinden.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

12.1.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

12.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 12.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
    2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
    4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
    5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
    1. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten

aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
b. bouwwerken, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van bebouwde percelen, en dieper dan 0,2 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van de overige gronden.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving of archeologische begeleiding. De te nemen maatregel dient uitgevoerd te worden op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd programma.

13.4 Omgevingsvergunning

13.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, waarvan de grondverstoring dieper reikt dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van bebouwde percelen, en dieper dan 0,2 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van de overige gronden:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen.

13.4.2 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 13.4.2 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in 13.1 genoemde voorzieningen of waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

14.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

14.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 14.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder 14.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

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

14.3.1 Verbod

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

a. het ophogen, ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van gronden;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

14.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m2 en/of niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

14.3.3 Verkenning

De in lid 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 15 Waarde - Zonnepark

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Zonnepark' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor circulaire energievoorzieningen in de vorm van een grondgebonden en/of drijvend zonnepark (zonnepanelen), waarbij de totale omvang van het zonnepark niet meer mag bedragen dan 5 ha netto.

15.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels uit de onderliggende enkelbestemming, gelden de volgende bouwregels:

a. er mogen maximaal 4 gebouwen worden opgericht ten dienste van de in lid 15.1 bedoelde doeleinden, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 8 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m;
b. er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de in lid 15.1 bedoelde doeleinden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m boven het gemiddelde peil van het ter plaatse afgewerkte maaiveld (bij grondgebonden zonnepanelen) en/of waterpeil (bij drijvende zonnepanelen).

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 sub b, voor een bouwhoogte tot 2 m, mits dit naar oordeel van het College van B&W (daarbij in ogenschouw nemende een advies van het circulair kwaliteitsteam) passend is in het landschap.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Voorwaardelijke verplichting advies leidingbeheerder gasleidingen

Het gebruik van de gronden als bedoeld in 15.1 voor het oprichten en exploiteren van een zonnepark is uitsluitend toegestaan indien advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder van de in het plangebied aanwezige gasleiding(en), met dien verstande dat deze gasleiding(en) niet onevenredig mogen worden gehinderd (kathodische spanning).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

17.2 Ondergronds bouwen

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

1. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd waar ook bovengrondse bebouwing is toegestaan;
2. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken, die niet onder bovengrondse bouwwerken zijn gelegen, dient te worden meegerekend voor de bepaling van het bebouwingspercentage.

17.3 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt. Bij bedrijfsgebouwen dienen (technische) installaties in het gebouw te worden gerealiseerd en/of te worden meeontworpen.

17.4 Voorwaardelijke verplichting lichtplan

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt alleen verleend indien een lichtplan wordt overgelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de richtlijnen voor lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (omgevingszones E2 en/of E4), Deel 3 Aanstraling van gebouwen en objecten buiten (HI-105)[A2];
b. de aanleg (het plaatsen) van verlichting langs infrastructuur is alleen toegestaan indien een lichtplan wordt overgelegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de richtlijnen voor lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (omgevingszones E2 en/of E4), Deel 3 Aanstraling van gebouwen en objecten buiten (HI-105)[A2].

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingplan wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

18.2 Ondergeschikte functies

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning of het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf, tenzij in de specifieke gebruiksregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

~~19.1 Monumentale boom~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'Monumentale boom' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van de bestaande monumentale boom of bomen.~~

~~19.2 Milieuzone = geurzone~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone = geurzone' zijn geen geurgevoelig objecten toegestaan.~~

~~19.3 Milieuzone = grondwaterbeschermingsgebied~~

~~a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone = grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit, met de bijbehorende voorzieningen.~~

~~Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden~~

~~b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag op en in de onder a. bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:~~

- ~~1. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewateren en oevers;~~
- ~~2. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;~~
- ~~3. het scheuren van grasland;~~

~~c. Het in sub b vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:~~

- ~~1. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;~~
- ~~2. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;~~
- ~~3. welke het normale onderhoud en beheer betreffen;~~
- ~~4. voorzover deze plaatsvinden binnen bouwvlakken;~~

~~d. De in sub b. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien de bescherming van de drinkwaterkwaliteit niet onevenredig worden aangetast.~~

19.4 Overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - gezoneerd industrieterrein' geldt dat sprake is van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarvan de nadere regeling is vastgelegd in de paraplubestemmingsplannen:

a. 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' van de gemeente Bernheze; en
a. 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' van de gemeente 's-Hertogenbosch en
a. 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' van de gemeente Oss.

19.5 Overige zone - Verstedelijking afweegbaar

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Verstedelijking afweegbaar' ligt de in de provinciale interim Omgevingsverordening te verwijderen zone 'verstedelijking afweegbaar'.

~~19.6 Overige zone - Verstedelijking afweegbaar 2~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Verstedelijking afweegbaar 2' ligt de in de provinciale interim Omgevingsverordening toe te voegen zone 'verstedelijking afweegbaar.~~

~~19.7 Overige zone - zoekgebied Ruitersdam~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied Ruitersdam' dient één weg voor gemotoriseerd verkeer te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden tussen de wegen Koksteeg en Weerscheut.~~

19.8 Vrijwaringszone - snelweg

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - snelweg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met Rijksweg A59 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen;
b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - snelweg', mits door de bouw van deze bebouwing de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord;
c. De in sub b. bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels:

a. ten behoeve van het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
   1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
b. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
c. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
d. en overschrijding van aanduidingen toestaan, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast.
e. en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
f. en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
g. en toestaan dat kleinschalige bouwwerken (nutsvoorzieningen) ten behoeve van technische voorzieningen voor het verkrijgen van circulaire / duurzame energie worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10 m;
h. en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

~~20.2 Kleinschalig kamperen~~

~~Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen op de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' en de aansluitende gronden, met dien verstande dat:~~

~~a. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' en op een afstand van 50 m daarbuiten;~~
~~b. het betreffende terrein niet is gelegen aansluitend aan of behorend bij een reeds bestaand kampeerterrein;~~
~~c. stacaravans niet zijn toegestaan;~~
~~d. het gebruik van bestaande bebouwing ten behoeve van sanitaire voorzieningen is toegestaan;~~
~~e. het aantal kampeermiddelen niet meer dan 25 mag bedragen;~~
~~f. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;~~
~~g. geen onevenredige aantasting van landschappelijke en ecologische waarden plaatsvindt.~~

20.3 Algemene voorwaarden voor afwijken

Een afwijking als bedoeld in dit plan is slechts mogelijk mits dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. het voorzieningenniveau;
e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. het milieu.

Artikel 21 Overige regels

21.1 Zorgplicht milieubelastende activiteiten

a. Degene die een milieubelastende activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit onevenredige nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen.
b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om maatwerkvoorschriften te stellen bij (dreigend) tekortschieten in de zorgplicht genoemd onder a.

21.2 Verordening 'Bomen, water en groen 's-Hertogenbosch'

Ter plaatse van het plangebied is het bepaalde in de verordening 'Bomen, water en groen 's-Hertogenbosch 2021' (of diens rechtsopvolger) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat:

a. de bepaling zoals opgenomen in lid 5.4.3 overeenkomt met de bepalingen uit de bedoelde verordening;
b. de monumentale houtopstanden uit de Bomenkaart uit de verordening, binnen het plan zijn aangeduid met de functieaanduiding 'monumentale boom'; en
c. voor wat betreft het grondgebied van de gemeente Bernheze, voor de 'groenkaart' het gebiedstype 'bedrijventerrein' van overeenkomstige toepassing is.

21.3 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch; waarbij wordt uitgegaan van de normen zoals deze gelden voor zone 5;
b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en gehandhaafd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch;
c. Als de beleidsregels als bedoeld onder a en/of b wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden dan wel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat andere parkeernormen / een andere Nota Parkeernormering van toepassing wordt verklaard.

21.4 Relatie met bestemmingsplan "Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch)"

Waar bestemmings- of aanduidingsvlakken samenvallen of worden doorsneden door de gemeentegrens, worden deze vlakken in dit bestemmingsplan en het aangrenzende bestemmingsplan "Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch)" met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002439-1301 van de gemeente 's-Hertogenbosch, voor de toepassing van de regels, beschouwd als één vlak.

21.5 Verwijzing naar andere wettelijke bepalingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.

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

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Heesch West (gemeente Bernheze)".