Gemeente Moerdijk

[Herstelbesluit]
TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II, Zevenbergen

---

REGELS

Werknummer: 623.124.40
Datum: Juli 2025

KUIPER COMPAGNONS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II**	**4**
Afdeling 1	**Algemene bepalingen**	**5**
Paragraaf 1.1	Voorrangsregels	5
Paragraaf 1.2	Algemeen	5
Afdeling 2	**Gebieden**	**6**
Paragraaf 2.1	Bedrijventerrein Koekoek II	6
Paragraaf 2.2	Woongebied	7
Paragraaf 2.3	Aandachtsgebieden	8
Paragraaf 2.4	Infrastructuur, tuinen en openbare ruimte	8
Paragraaf 2.5	Restrictiegebieden	9
Afdeling 3	**Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving**	**10**
Paragraaf 3.1	Algemeen	10
Paragraaf 3.2	Parkeren	10
Paragraaf 3.3	Water en klimaatadaptatie	10
Paragraaf 3.4	Geur door activiteiten bedrijventerrein type I	11
Paragraaf 3.5	Geluid door activiteiten bedrijventerrein type I	11
Afdeling 4	**Gebruiksactiviteiten**	**13**
Paragraaf 4.1	Woonactiviteiten	13
Paragraaf 4.2	Tuinactiviteiten	13
Paragraaf 4.3	Bedrijfsmatige activiteiten	14
Paragraaf 4.4	Kantooractiviteiten	14
Paragraaf 4.5	Detailhandelsactiviteiten	15
Paragraaf 4.6	Recreatieve activiteiten	16
Afdeling 5	**Bouwactiviteiten**	**17**
Paragraaf 5.1	Algemene bepalingen over bouwactiviteiten	17
Paragraaf 5.2	Bouwregels Bedrijventerrein Koekoek II	17
Paragraaf 5.3	Bouwregels Woongebied	18
Paragraaf 5.4	Bouwregels Tuin	19
Paragraaf 5.5	Bouwregels Infrastructuur	19
Paragraaf 5.6	Bouwregels Groen - Bufferzone	19
Paragraaf 5.7	Eisen aan bouwwerken	20
Afdeling 6	**Milieubelastende activiteiten**	**21**
Paragraaf 6.1	Milieubelastende activiteiten bij bedrijfsmatige activiteiten	21
Afdeling 7	**Uitvoeren van werken en werkzaamheden**	**22**
Paragraaf 7.1	Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur	22
Paragraaf 7.2	Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van een bufferzone	22
Paragraaf 7.3	Activiteiten op of in de bodem (aanlegactiviteiten)	22
Afdeling 8	**Overgangsrecht**	**24**
Paragraaf 8.1	Overgangsrecht bestaande omgevingsbelastingen	24
Afdeling 9	**Kostenverhaal**	**25**
Paragraaf 9.1	Algemene regels kostenverhaal	25
Paragraaf 9.2	Regels voor kostenverhaalsgebieden	26

Afdeling 10	**Maatregelen en instandhoudingsverplichtingen**	**29**
Paragraaf 10.1	Normadressaat	29
Paragraaf 10.2	Locatie-eisen	29
Paragraaf 10.3	Maatregelen en instandhoudingsverplichtingen in de fysieke leefomgeving	29

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begrippenlijst

Hoofdstuk 1 Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Koekoek II en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22b gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22b gelezen worden.

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Paragraaf 1.1 Voorrangsregels

Artikel 1.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Bedrijventerrein Koekoek II (TAM-omgevingsplan Ontwikkelgebied Bedrijventerrein Koekoek II), waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.KoekoekII-OP41 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl/.

Artikel 1.1.2 Voorrangsbepaling

1. De regels in dit hoofdstuk gaan voor op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2018 waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.Buitengebied-BP40 en Veegplan 2021 waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1709.BPBGVeegplan2021-BP40 die onderdeel vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.
2. De regels in dit hoofdstuk gaan ook voor op de regels in
   a. artikel 22.57;
   b. 22.58;
   c. 22.59;
   d. 22.60;
   e. 22.61a;
   f. subparagraaf 22.3.4.2 met uitzondering van artikel 22.67, 22.70, 22.73 en 22.74;
   g. subparagraaf 22.3.4.3; en
   h. subparagraaf 22.3.4.4.
   i. artikel 22.2.8

van het omgevingsplan van de gemeente Moerdijk.

Paragraaf 1.2 Algemeen

Artikel 1.2.3 Normadressaat

Aan dit hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders is bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

Artikel 1.2.4 Begripsbepalingen

a. Voor hoofdstuk 22b gelden de begripsbepalingen in Bijlage 1;
b. Voor hoofdstuk 22b gelden ook de begripsbepalingen uit:
   1. bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving;
   2. bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
   3. bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   4. bijlage I van het Omgevingsbesluit;
   5. bijlage I van de Omgevingsregeling.

Afdeling 2 Gebieden

Paragraaf 2.1 Bedrijventerrein Koekoek II

Artikel 2.1.5 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Bedrijventerrein - Koekoek II‘.

Artikel 2.1.6 Geometrische begrenzing

De regels van deze paragraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied ‘Bedrijventerrein - Koekoek II’.

Artikel 2.1.7 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

a. de ontwikkeling van een duurzaam en efficiënt bedrijventerrein;
b. het bereiken en in stand houden van een landschappelijke inpassing die past bij de omliggende groenstructuur;
c. het bereiken van een divers aanbod aan kavels, voor verschillende bedrijfscategorieën;
d. ruimte bieden voor verplaatsingsopgaven van bedrijven in volumineuze detailhandel vanuit transformatielocaties uit de rest van de gemeente.

Artikel 2.1.8 Waarden

Ter plaatse van het werkingsgebied ‘Bedrijventerrein - Koekoek II’ gelden specifiek de waarden zoals opgenomen in:

a. Paragraaf 3.2 Parkeren;
b. Paragraaf 3.3 Water en klimaatadaptatie;
c. Paragraaf 3.4 Geur door activiteiten bedrijventerrein type I;
d. Paragraaf 3.5 Geluid door activiteiten bedrijventerrein type I.

Artikel 2.1.9 Gebruiksactiviteiten

1 Gebruik

Ter plaatse van het werkingsgebied 'Bedrijventerrein - Koekoek II' zijn de volgende activiteiten toegelaten, mits voldaan wordt aan de bijbehorende regels:

a. Artikel 4.3.57 Aanwijzing activiteit - Bedrijf 1;Artikel 4.3.60 Functiemenging A;Artikel 4.3.61 Meldingsplicht;
b. Aanwijzing activiteit - Bedrijf 2;Artikel 4.3.60 Functiemenging A; Artikel 4.3.61 Meldingsplicht
c. Paragraaf 4.4 Kantooractiviteiten; Artikel 4.4.64 Functiemenging A;
d. Artikel 4.5.65 Aanwijzing activiteit: Functioneel ondersteunende detailhandel; Artikel 4.5.69 Functiemenging A;
e. Artikel 4.5.66 Aanwijzing activiteit: Volumineuze detailhandel; Subparagraaf 4.5.70 Vergunningplicht A;
f. het realiseren van de bij de activiteit behorende duurzame energievoorzieningen;
g. het realiseren van groeninclusieve en klimaatadaptieve voorzieningen;
h. functioneel ondersteunende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2 Verboden gebruik

De volgende activiteiten worden niet verricht:

a. activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
b. activiteiten die in aanzienlijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
c. MER-(beoordelings)plichtige activiteiten als bedoeld in afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit;
d. het exploiteren van Ippc-installaties;
e. het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als seksinrichting;
f. Paragraaf 4.1 Woonactiviteiten;
g. Paragraaf 4.6 Recreatieve activiteiten;
h. Artikel 4.5.67 Aanwijzing activiteit: Reguliere detailhandel.

Artikel 2.1.10 Bouwactiviteiten

Bij het verrichten van bouwactiviteiten wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 5.1 Algemene bepalingen over bouwactiviteiten;
b. Paragraaf 5.2 Bouwregels Bedrijventerrein Koekoek II;

Artikel 2.1.11 Milieubelastende activiteiten

Bij het verrichten van milieubelastende activiteiten wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 6.1 Milieubelastende activiteiten bij bedrijfsmatige activiteiten.

Paragraaf 2.2 Woongebied

Artikel 2.2.12 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Woongebied‘.

Artikel 2.2.13 Geometrische begrenzing

De regels van deze paragraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied ‘Woongebied’.

Artikel 2.2.14 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

a. het bewaken van de leefbaarheid ter plaatse van bestaande woningen.

Artikel 2.2.15 Waarden

Ter plaatse van het werkingsgebied ‘Woongebied’ gelden specifiek de waarden zoals opgenomen in:

a. Paragraaf 3.2 Parkeren;
b. Paragraaf 3.3 Water en klimaatadaptatie.

Artikel 2.2.16 Gebruiksactiviteiten

1 Gebruik

Ter plaatse van het werkingsgebied 'Woongebied' zijn alleen de volgende activiteiten toegelaten, mits voldaan wordt aan de bijbehorende regels:

a. Paragraaf 4.1 Woonactiviteiten;
b. functioneel ondersteunende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2 Verboden gebruik

De volgende activiteiten worden niet verricht:

a. het gebruik van gebouwen en andere bouwwerken als seksinrichting;
b. het gebruik voor kamergewijze verhuur van kamers in geval van woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
c. permanente bewoning van bijgebouwen behorende bij een woning of bedrijfswoning**.**

Artikel 2.2.17 Bouwactiviteiten

Bij het verrichten van bouwactiviteiten wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 5.1 Algemene bepalingen over bouwactiviteiten;
b. Paragraaf 5.3 Bouwregels Woongebied.

Paragraaf 2.3 Aandachtsgebieden

Subparagraaf 2.3.1 Brandaandachtsgebied

Artikel 2.3.18 Aanwijzing

Er is een ‘veiligheidszone - Brandaandachtsgebied’.

Artikel 2.3.19 Geometrische begrenzing

Het aandachtsgebied wordt begrensd door het werkingsgebied ‘veiligheidszone - Brandaandachtsgebied’ waar de regels van deze paragraaf gelden.

Artikel 2.3.20 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het brandaandachtsgebied wordt voldaan aan Artikel 5.7.95 Brandaandachtsgebied.

Subparagraaf 2.3.21 Explosieaandachtsgebied

Artikel 2.3.21 Aanwijzing

Er is een ‘veiligheidszone - Explosieaandachtsgebied’.

Artikel 2.3.22 Geometrische begrenzing

Het aandachtsgebied wordt begrensd door het werkingsgebied ‘veiligheidszone - Explosieaandachtsgebied’ waar de regels van deze paragraaf gelden.

Artikel 2.3.23 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het explosieaandachtsgebied wordt voldaan aan Artikel 5.7.96 Explosieaandachtsgebied.

Paragraaf 2.4 Infrastructuur, tuinen en openbare ruimte

Subparagraaf 2.4.1 Tuin

Artikel 2.4.24 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Tuin'.

Artikel 2.4.25 Geometrische begrenzing

De regels van deze paragraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied ‘Tuin'.

Artikel 2.4.26 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

a. het realiseren, in stand houden en gebruiken van een tuin.

Artikel 2.4.27 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het werkingsgebied 'Tuin' wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 4.2 Tuinactiviteiten;
b. Paragraaf 5.4 Bouwregels Tuin.

Subparagraaf 2.4.28 Infrastructuur

Artikel 2.4.28 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Verkeer - Infrastructuur'.

Artikel 2.4.29 Geometrische begrenzing

De regels van deze paragraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied ‘Verkeer - Infrastructuur'.

Artikel 2.4.30 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

a. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur;
b. het beheer van infrastructuur;
c. gebieden bereikbaar en toegankelijk maken.

Artikel 2.4.31 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het werkingsgebied 'Verkeer - Infrastructuur' wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 7.1 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur;
b. Paragraaf 5.5 Bouwregels Infrastructuur.

Subparagraaf 2.4.32 Bufferzone

Artikel 2.4.32 Aanwijzing

Er is een gebiedstype 'Groen - Bufferzone'.

Artikel 2.4.33 Geometrische begrenzing

De regels van deze paragraaf gelden ter plaatse van het werkingsgebied ‘Groen - Bufferzone’.

Artikel 2.4.34 Doelen

De regels voor dit gebiedstype zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een landschappelijke inpassing die past bij de omliggende groenstructuur;
b. het beschermen van de gezondheid;
c. het beschermen van het milieu;
d. het beschermen van ecologische waarden;
e. ruimte creëren voor waterberging.

Artikel 2.4.35 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het werkingsgebied 'Groen - Bufferzone' wordt voldaan aan:

a. Paragraaf 7.2 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van een bufferzone;
b. Paragraaf 5.6 Bouwregels Groen - Bufferzone.

Paragraaf 2.5 Restrictiegebieden

Subparagraaf 2.5.1 Restrictiegebied - Waterleiding

Artikel 2.5.36 Aanwijzing

Er is een ‘Leiding - restrictiegebied Waterleiding’.

Artikel 2.5.37 Geometrische begrenzing

Het restrictiegebied wordt begrensd door het werkingsgebied ‘Leiding - restrictiegebied Waterleiding’ waar de regels van deze paragraaf gelden.

Artikel 2.5.38 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het 'Leiding - restrictiegebied Waterleiding' wordt voldaan aan:

a. Subparagraaf 7.3.108 Restrictiegebied - Waterleiding.

Subparagraaf 2.5.39 Restrictiegebied - Archeologie

Artikel 2.5.39 Aanwijzing

Er is een ‘Waarde - restrictiegebied Archeologie'.

Artikel 2.5.40 Geometrische begrenzing

Het restrictiegebied wordt begrensd door het werkingsgebied ‘Waarde - restrictiegebied Archeologie' waar de regels van deze paragraaf gelden.

Artikel 2.5.41 Activiteiten

Bij het verrichten van activiteiten in het 'Waarde - restrictiegebied Archeologie' wordt voldaan aan:

a. Subparagraaf 7.3.1 Restrictiegebied - Archeologie.

Afdeling 3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving

Paragraaf 3.1 Algemeen

Artikel 3.1.42 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het waarborgen van een goed vestigingsklimaat;
c. het beschermen van het milieu;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
f. het waarborgen van de veiligheid.

Paragraaf 3.2 Parkeren

Artikel 3.2.43 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het bebouwen en benutten van gronden.

Artikel 3.2.44 Specifieke zorgplicht parkeren

a. Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht is verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
b. De plicht bedoeld in artikel 3.2.44, eerste lid houdt in ieder geval in dat locaties slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 3.2.45 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden over artikel 3.2.44.
b. Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 3.2.44, tweede lid mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.
c. Bij het stellen van maatwerkvoorschriften of het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning neemt het college de beleidsregel 'Nota parkeernormen gemeente Moerdijk 2021' of diens rechtsopvolger in acht.
d. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

Paragraaf 3.3 Water en klimaatadaptatie

Artikel 3.3.46 Specifieke zorgplicht waterberging

a. Degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht is verplicht om te voorzien in voldoende waterberging, waarbij geldt dat de wateroppervlakte in verbinding moet staan met het oppervlaktewater in hetzelfde werkingsgebied van een peilbesluit;
b. De plicht bedoeld in artikel 3.3.46, eerste lid houdt in ieder geval in dat locaties slechts worden gebruikt als per kavel sprake is van een waterbergende capaciteit van 60 mm per m^2.

Artikel 3.3.47 Maatwerk- en vergunningvoorschriften

a. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden over artikel 3.3.46.
b. Met een maatwerkvoorschrift of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de eis in artikel 3.3.46, tweede lid mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.
c. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.

Paragraaf 3.4 Geur door activiteiten bedrijventerrein type I

Artikel 3.4.48 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de geur van activiteiten, anders dan wonen, op een bedrijventerrein.

Artikel 3.4.49 Waarden voor geur

a. Bij het verrichten van een activiteit, waarbij emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de normen voor toelaatbare geur als gevolg van die activiteit als bedoeld in tabel 3.1;
b. De normen gelden op een afstand van 10 of 50 m vanaf de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht bedoeld in tabel 3.1; en
c. Als de locatie waar de activiteit wordt verricht is gelegen in meer dan één zone, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele activiteit, dan geldt de strengste norm.

	Afstand vanaf grens locatie	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Milieuzone - Geurruimte bedrijf zone 1	10 m	1 OUE/m3 of H=-1	4 OUE/m3 of 4*H=-1
Milieuzone - Geurruimte bedrijf zone 2	50 m	0,5 OUE/m3 of H=-0,5	2 OUE/m3 of 4*H=-0,5

Tabel 3.1

Paragraaf 3.5 Geluid door activiteiten bedrijventerrein type I

Artikel 3.5.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op het geluid door activiteiten, anders dan door wonen, op een bedrijventerrein.

Artikel 3.5.51 Waarden voor geluid

a. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid niet meer dan de waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, bedoeld in tabel 3.2;
b. Bij het verrichten van een activiteit is het geluid niet meer dan de waarden voor het maximale geluidsniveau, bedoeld in tabel 3.3;
c. Bij de toepassing van bedoelde onder a en b wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de locaties waar de activiteit wordt verricht en de afstand waar de waarde geldt;
d. Als de locatie waar de activiteit wordt verricht is gelegen in meer dan één zone, geldt de voor de betreffende zone geldende norm voor de gehele activiteit, dan geldt de strengste norm;
e. Bij het verrichten van activiteiten wordt tevens voldaan aan de waarden in geluidgevoelige ruimten uit tabel 3.4.

	Afstand vanaf grens locatie	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 1	10 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 2	30 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 3	50 meter	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel 3.2

	Afstand vanaf grens locatie		07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 1	10 meter	Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
		Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 2	30 meter	Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
		Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)
Geluidzone - Geluidruimte bedrijf zone 3	50 meter	Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
		Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 3.3

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau Lar,lt als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	55 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax veroorzaakt door andere piekgeluiden	-	45 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 3.4

Afdeling 4 Gebruiksactiviteiten

Paragraaf 4.1 Woonactiviteiten

Artikel 4.1.52 Aanwijzing activiteiten

Als woonactiviteit wordt aangewezen:

a. het wonen in een woning;
b. het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis;
c. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 4.1.53 Oogmerken

Regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het beschermen van het milieu;
c. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
d. het beschermen van de gezondheid;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad.

Artikel 4.1.54 Algemene regels

a. In één woning woont slechts één huishouden;
b. Het is verboden een woning te splitsen in meerdere woningen;
c. Voor de toepassing van deze regels geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort;
a. het aantal toegestane woningen bedraagt niet meer dan het aantal dat aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

Artikel 4.1.55 Beroep en bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. een beroep of bedrijf aan huis wordt mede door de bewoner zelf uitgeoefend;
b. het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
c. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 60 m;
d. er vinden geen horeca-activiteiten plaats;
e. er vinden geen detailhandelsactiviteiten plaats, uitgezonderd beperkte verkoop die functioneel ondersteunend is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
f. een internetwinkel is toegestaan mits er geen afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid is;
g. er vindt geen buitenopslag ten behoeve van de activiteit plaats; en
h. voldaan wordt aan Paragraaf 3.2 Parkeren.

Paragraaf 4.2 Tuinactiviteiten

Subparagraaf 4.2.1 Aanwijzing activiteiten

Artikel 4.2.56 Aanwijzing activiteit

Als tuinactiviteiten wordt aangewezen het realiseren, in stand houden en gebruiken van een tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Paragraaf 4.3 Bedrijfsmatige activiteiten

Subparagraaf 4.3.1 Aanwijzing activiteiten

Artikel 4.3.57 Aanwijzing activiteit - Bedrijf 1

Als bedrijfsmatige activiteit - 1 wordt aangewezen:

het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, opslaan en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

Artikel 4.3.58 Aanwijzing activiteit - Bedrijf 2

Als bedrijfsmatige activiteit -2 wordt aangewezen:

een activiteit die in overwegende mate gericht is op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van het producten, zoals distributiecentra, transport- en opslagbedrijven, pak- en koelhuizen en dergelijke.

Artikel 4.3.59 Oogmerken

Regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het beschermen van het milieu;
c. het beschermen van de gezondheid;
d. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
e. het waarborgen van de veiligheid.

Subparagraaf 4.3.60 Functiemenging

Artikel 4.3.60 Functiemenging A

De in artikel 4.3.57 en 4.3.58 aangewezen activiteiten zijn toegelaten als voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de minimale kavelgrootte voor bedrijven bedraagt 2.000 m2;
b. de maximale kavelgrootte voor bedrijven bedraagt 5.000 m2;
c. opslag voor de voorgevelrooilijn is niet toegestaan;
d. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
e. voor activiteiten als bedoeld onder artikel 4.3.57 en 4.3.58 geldt dat deze niet zijn toegestaan in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen.

Subparagraaf 4.3.61 Meldingsplicht

Artikel 4.3.61 Meldingsplicht

a. Het is verboden zonder melding een nieuw bedrijf te vestigen.
b. Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:
    1. de aanduiding van de activiteit;
    2. het adres waarop de activiteit wordt verricht;
    3. de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;
    4. de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
    5. de dagtekening;
    6. een onderbouwing in de vorm van een onderzoek dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur.

Paragraaf 4.4 Kantooractiviteiten

Subparagraaf 4.4.1 Aanwijzing activiteiten

Artikel 4.4.62 Aanwijzing activiteiten

Als kantooractiviteiten worden aangewezen:

het exploiteren van een ruimte die door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, mits dit een andere activiteit op dezelfde locatie ondersteunt en er zonder die kernactiviteit niet zou zijn.

Artikel 4.4.63 Oogmerken

Regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het beschermen van het milieu;
c. het beschermen van de gezondheid;
d. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
e. het waarborgen van de veiligheid.

Subparagraaf 4.4.64 Functiemenging

Artikel 4.4.64 Functiemenging A

De in Artikel 4.4.62 aangewezen activiteit is toegelaten als ten hoogste 25% van het totale bedrijfsoppervlak wordt gebruikt voor deze activiteit.

Paragraaf 4.5 Detailhandelsactiviteiten

Subparagraaf 4.5.1 Aanwijzing activiteiten

Artikel 4.5.65 Aanwijzing activiteit: Functioneel ondersteunende detailhandel

Als functioneel ondersteunende detailhandelsactiviteit wordt aangewezen detailhandel dat een andere activiteit op dezelfde locatie ondersteunt en dat er zonder die kernactiviteit niet zou zijn.

Artikel 4.5.66 Aanwijzing activiteit: Volumineuze detailhandel

Als volumineuze detailhandelsactiviteit wordt aangewezen de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals verkoop van auto`s, boten, caravans, tuininrichting artikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.

Artikel 4.5.67 Aanwijzing activiteit: Reguliere detailhandel

Als reguliere detailhandelsactiviteit wordt aangewezen het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen, waaronder supermarkten.

Artikel 4.5.68 Oogmerken

Regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het beschermen van het milieu;
c. het beschermen van de gezondheid;
d. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; en
e. het waarborgen van de veiligheid.

Subparagraaf 4.5.69 Functiemenging

Artikel 4.5.69 Functiemenging A

De in artikel 4.5.65 opgenomen activiteit is toegelaten.

Subparagraaf 4.5.70 Vergunningplicht A

Artikel 4.5.70 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden de in artikel 4.5.66 aangewezen activiteiten te verrichten zonder omgevingsvergunning

Artikel 4.5.71 Beoordelingsregels

De vergunning als bedoeld in artikel 4.5.66 wordt alleen verleend als het verrichten van de activiteit niet leidt tot een toename van het aantal vierkante meters dat gebruikt wordt voor volumineuze detailhandel in de gemeente Moerdijk.

Paragraaf 4.6 Recreatieve activiteiten

Subparagraaf 4.6.1 Aanwijzing activiteiten

Artikel 4.6.72 Aanwijzing activiteit

Als recreatieve activiteiten wordt aangewezen recreatieve voorzieningen, niet zijnde een detailhandelsactiviteit, op het gebied van sport, wellness en amusement, inclusief een ondersteunende en ondergeschikte horecafunctie; hieronder worden in elk geval begrepen:

a. voorzieningen voor tennis, squash en karting, een fitnesscentrum, sauna of zonnestudio en een snooker- en biljartcentrum;
b. indoorspeeltuinen en escape-rooms;
c. een casino/speelautomatenhal en een voorziening voor lasergames.

Afdeling 5 Bouwactiviteiten

Paragraaf 5.1 Algemene bepalingen over bouwactiviteiten

Artikel 5.1.73 Aanwijzing activiteit

Deze afdeling gaat over het bouwen en in stand houden van bouwwerken.

Artikel 5.1.74 Oogmerken

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu;
b. het behoud van cultureel erfgoed;
c. het gebruik van bouwwerken; en
d. een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 5.1.75 Meetbepalingen

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

a. afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
c. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.
d. dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
e. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de van de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
f. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
g. 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.
h. vloeroppervlakte: de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Paragraaf 5.2 Bouwregels Bedrijventerrein Koekoek II

Artikel 5.2.76 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Bedrijventerrein - Koekoek II'.

Artikel 5.2.77 Algemeen

De vergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan worden verleend als:

a. wordt voldaan aan de in deze subparagraaf opgenomen bouwregels voor het betreffende bouwwerk;
b. het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de ruimtelijke kwaliteit voor de betreffende ontwikkeling. Bij het beoordelen van de aanvraag dient de beleidsregel 'Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan Bedrijventerrein Koekoek II Zevenbergen' in acht te worden genomen.

Artikel 5.2.78 Bouwregels hoofdgebouwen

a. de bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - bouwhoogte 8 meter' is niet hoger dan 8 meter;
b. de bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - bouwhoogte 12 meter' is niet hoger dan 12 meter;
c. vanaf de voorste perceelgrens dient ten minste 10 meter te worden vrijgehouden van gebouwen;
d. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 75% bedragen;
f. het percentage verhard oppervlak van het bouwperceel is niet meer dan 75%.

Artikel 5.2.79 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, antennes en lichtmasten, niet meer dan 4 m bedragen;
b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
d. De bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
e. Uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsactiviteit zijn bovendien toegestaan silo's, kranen, technische installaties e.d., waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 m.

Artikel 5.2.80 Maatwerkvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in artikelen 5.2.77, 5.2.78 en 5.2.79 voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 meter of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;
c. een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 5.3 Bouwregels Woongebied

Artikel 5.3.81 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied 'Woongebied'.

Artikel 5.3.82 Bouwregels hoofdgebouwen

a. de afstand van de woning tot de dichtstbij gelegen openbare weg mag niet minder bedragen dan de ten tijde van de vaststelling van dit wijzigingsbesluit aanwezige afstand;
b. de afstand van woningen exclusief aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
c. voor de maatvoering van de woning geldt dat:
    1. de inhoud, inclusief aanbouwen, niet meer mag bedragen dan 750 m3;
    2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m.

Artikel 5.3.83 Bouwregels aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Voor de maatvoering van aanbouwen bij de woning geldt dat:
    1. de goothoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning vermeerderd met 0,35 m;
    2. de bouwhoogte van aanbouwen niet meer mag bedragen dan 1,5 maal de hoogte van de begane grondlaag van de woning;
b. Voor de maatvoering van bijgebouwen en overkappingen bij de woning geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m2 per woning;
    2. de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
c. Bijgebouwen, overkappingen en aanbouwen aan de woning dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

Artikel 5.3.84 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terrein en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5.3.85 Maatwerkvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in artikelen 5.3.82, 5.3.83 en 5.3.84 voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 meter of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;

c. een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 5.4 Bouwregels Tuin

Artikel 5.4.86 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied ‘Tuin'.

Artikel 5.4.87 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen het werkingsgebied 'Tuin' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 2 meter.

Artikel 5.4.88 Maatwerkvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in artikel 5.4.87 voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 meter of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;
c. een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 5.5 Bouwregels Infrastructuur

Artikel 5.5.89 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied ‘Verkeer - Infrastructuur'.

Artikel 5.5.90 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen het werkingsgebied 'Verkeer - Infrastructuur' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen in acht dienen te worden genomen:

a. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
b. De bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 5.5.91 Maatwerkvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in artikel 5.5.90 voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 meter of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;
c. een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 5.6 Bouwregels Groen - Bufferzone

Artikel 5.6.92 Toepassingsbereik

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bouwactiviteiten binnen het werkingsgebied ‘Groen - Bufferzone’.

Artikel 5.6.93 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen het werkingsgebied 'Groen - Bufferzone' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 meter.

Artikel 5.6.94 Maatwerkvoorschriften

a. Het college van burgemeester en wethouders kan maatwerkvoorschriften stellen over de maatvoeringen, aantallen en percentages die zijn gesteld in artikel 5.6.93 voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen, een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. Met een maatwerkvoorschrift wordt niet meer dan 3 meter of 10% afgeweken van de maatvoeringen en percentages die zijn gesteld in de onder a genoemde artikelen;
c. een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 5.7 Eisen aan bouwwerken

Artikel 5.7.95 Brandaandachtsgebied

Binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone - Brandaandachtsgebied' gelden de regels uit 4.90 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 5.7.96 Explosieaandachtsgebied

Binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone - Explosieaandachtsgebied' gelden de regels uit 4.90 Besluit bouwwerken leefomgeving.

Afdeling 6 Milieubelastende activiteiten

Paragraaf 6.1 Milieubelastende activiteiten bij bedrijfsmatige activiteiten

Subparagraaf 6.1.1 Mechanisch bewerken van diverse materialen

Artikel 6.1.97 Stof: gesloten ruimte

a. Als milieubelastende activiteit wordt aangewezen het mechanisch bewerken van rubber, kunststof, papier, karton, textiel, bont, leer, kurk, hout of houtachtig materiaal en steen.
b. Met het oog op het beperken van emissies in de lucht wordt de activiteit in een gesloten ruimte verricht of met gereedschap dat is uitgerust met een geïntegreerde stofafzuiginstallatie.
c. Bij het bewerken van steen en gips worden natte werkmethoden gebruikt.
d. Onder natte werkmethoden wordt verstaan:
    1. mechanische bewerking van steen met waterkoeling waarbij de waterstraal of het watergordijn zo is gedimensioneerd dat geen zichtbare stofvorming optreedt;
    2. mechanische ruimteafzuiging waarbij een geschikte waterwand wordt gebruikt.

Afdeling 7 Uitvoeren van werken en werkzaamheden

Paragraaf 7.1 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van infrastructuur

Artikel 7.1.98 Aanwijzing activiteit

Deze paragraaf is van toepassing op het aanleggen en in stand houden van een gemeentelijke weg binnen het werkingsgebied ‘Verkeer - Infrastructuur'.

Artikel 7.1.99 Algemene regels

Toegelaten activiteiten zijn het aanleggen en in stand houden van:

a. wegen, woonstraten, woonerven, paden en pleinen;
b. functioneel ondersteunende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, overige verhardingen, speelvoorzieningen, bruggen, viaducten en tunnels ten behoeve van kruisende infrastructuur.

Paragraaf 7.2 Activiteiten met betrekking tot het aanleggen en in stand houden van een bufferzone

Artikel 7.2.100 Aanwijzing activiteit

Deze paragraaf is van toepassing op het aanleggen en in stand houden van een groenbuffer binnen het werkingsgebied ‘Groen - Bufferzone’.

Artikel 7.2.101 Algemene regels

Toegelaten activiteiten zijn het aanleggen van:

a. groenvoorzieningen;
b. water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
c. functioneel ondersteunende voorzieningen, waaronder ontsluitingen, geluidsafschermende voorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, overige verhardingen, en voorzieningen van algemeen nut.

Paragraaf 7.3 Activiteiten op of in de bodem (aanlegactiviteiten)

Subparagraaf 7.3.1 Restrictiegebied - Archeologie

Artikel 7.3.102 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de volgende activiteiten binnen het restrictiegebied 'Waarde - restrictiegebied Archeologie':

a. het ontgronden, (ver)graven, dempen, afschuiven, ophogen, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm;
b. het graven van watergangen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
d. het verlagen van het peil.

Artikel 7.3.103 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het herstel en behoud van archeologische waarden.

Artikel 7.3.104 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de in Artikel 7.3.102 aangewezen activiteiten te verrichten.
b. Het verbod onder a geldt niet voor activiteiten die:
    1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 7.3.105 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 7.3.102 wordt alleen verleend als door het verrichten van de activiteit geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oogmerken bedoeld in Artikel 7.3.103.

Artikel 7.3.106 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld Artikel 7.3.104 wordt een archeologisch onderzoek overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de locatie worden beschreven
b. de gevolgen van de voorgenomen activiteit worden beschreven in het kader van de archeologische waarden van de locatie;
c. eventuele maatregelen worden beschreven die moeten worden getroffen om de archeologische waarden te behouden.

Artikel 7.3.107 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 7.3.104 kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden met het oog op het beschermen van archeologische waarden

a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen;
b. een verplichting om de uitvoering van de activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Subparagraaf 7.3.108 Restrictiegebied - Waterleiding

Artikel 7.3.108 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de volgende activiteiten binnen het restrictiegebied 'Leiding - restrictiegebied Waterleiding':

a. bouwactiviteiten, met uitzondering van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan een watertransportleiding, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Artikel 7.3.109 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het beschermen van het leidingbelang van de watertransportleiding.

Artikel 7.3.110 Aanwijzing omgevingsvergunningplicht

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de in Artikel 7.3.108 aangewezen activiteiten te verrichten.
b. Het verbod onder a geldt niet voor activiteiten die:
    1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
    4. die betrekking hebben op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Artikel 7.3.111 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning bedoeld in Artikel 7.3.108 wordt alleen verleend als door het verrichten van de activiteit geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oogmerken bedoeld in Artikel 7.3.109.

Artikel 7.3.112 Advies

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld Artikel 7.3.110 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Afdeling 8 Overgangsrecht

Paragraaf 8.1 Overgangsrecht bestaande omgevingsbelastingen

Artikel 8.1.113 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot: gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, dan wel na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan en op voorwaarde dat het bouwwerk op dezelfde locatie wordt vernieuwd of veranderd.
b. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit van dit hoofdstuk, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8.1.114 Overgangsrecht bestaande gebruiksactiviteiten

a. De gebruiksactiviteiten die werden verricht op het moment voorafgaand aan inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit van dit hoofdstuk en die in strijd zijn met het omgevingsplan mogen worden voortgezet.
b. Gebruiksactiviteiten die met het omgevingsplan in strijd zijn en die met het bestemmingsplan in strijd waren, worden niet veranderd in andere strijdige gebruiksactiviteiten, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien de gebruiksactiviteiten, bedoeld in het Artikel 8.1.114 eerste lid, na inwerkingtreding van het vaststellingsbesluit van dit hoofdstuk, langer dan een jaar zijn onderbroken, worden deze gebruiksactiviteiten niet hervat.
d. Het eerste lid is niet van toepassing op gebruiksactiviteiten die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Afdeling 9 Kostenverhaal

Paragraaf 9.1 Algemene regels kostenverhaal

Artikel 9.1.115 Verdeling van de kosten over de activiteiten

1. Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgiftecategorieën.
2. Per uitgiftecategorie wordt:
   a. een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf,
   b. het gewogen aandeel per basiseenheid berekend door de opbrengsten van de grond per basiseenheid te delen door de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, en
   c. het bedrag van de te verhalen kosten per basiseenheid berekend door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met het gewogen aandeel als bedoeld onder b.
3. De opbrengsten van de grond per basiseenheid, bedoeld in het tweede lid, onder b, worden geraamd met toepassing van de residuele methode, de comparatieve methode of een daarmee vergelijkbare methode.
4. Onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan:
   a. bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald, en
   b. bij kostenverhaal zonder tijdvak: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Artikel 9.1.116 Methode raming plankosten

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit hoofdstuk voor de plankosten uitgegaan van een raming van de feitelijke plankosten, voor zover deze het bedrag dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling niet overstijgt.

Artikel 9.1.117 Methode raming inbrengwaarden

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit hoofdstuk voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan artikel 8.17, onder a, van het Omgevingsbesluit.

Artikel 9.1.118 Aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en
b. een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

Artikel 9.1.119 Eindafrekening

1. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen artikel 1, met dien verstande dat:
   a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd.
   b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.
   c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
   d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.
   e. Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel 9.1.120 Eindafrekening op verzoek

1. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks op 1 maart door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste uiterlijk op 1 januari van datzelfde jaar zijn ontvangen.
2. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking,
   b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en
   c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van Artikel 9.1.119.

Artikel 9.1.121 Indexering

Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening: een door het bevoegd gezag te kiezen, objectieve index toegepast.

Artikel 9.1.122 Rente

1. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, worden bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening de volgende renteparameters toegepast:
   a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen met toepassing van een rente van 2%.
   b. voor de creditrente in perioden waarin de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, door toepassing van een rente van 2%.
2. Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van een rente van 2%.

Paragraaf 9.2 Regels voor kostenverhaalsgebieden

Subparagraaf 9.2.1 Kostenverhaalsgebied Koekoek II

Artikel 9.2.123 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied 'overige zone - kostenverhaalsgebied' geldt een tijdvak van 10 jaar met ingang van de dag van inwerkingtreding van dit artikel.

Artikel 9.2.124 Bovenwijkse kosten die worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied

De werken, werkzaamheden en maatregelen die worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied zijn opgenomen in tabel 9.1 en worden voor het daarbij vermelde percentage toegerekend aan het kostenverhaalsgebied.

Bovenwijks	Kosten (EUR)	Toerekeningspercentage	Toerekenbaar (EUR)
Rotonde	600.000	100	600.000

Tabel 9.1 Toerekening bovenwijkse voorziening

Artikel 9.2.125 Verhaalbare kosten

De totale aan kostenverhaalsgebied Koekoek II toe te rekenen kosten worden geraamd op € 11.488.625. De raming van de kosten is opgenomen in tabel 9.2.

Kosten	Waarde
Inbrengwaarde	4.681.614
Rente	262.308
Onderzoek en milieukosten	63.046
Promotie en marketing	151.832
Verkoopkosten (makelaar, notaris, kadaster, taxaties)	107.223
Bouw- en woonrijp maken (incl. engineering, grondwerk, vtu)	4.643.711
Plankosten	37.825
Nadeel compensatie (planschade)	160.000
Onteigeningskosten	60.000
Tijdelijk beheer	66.600
Overige kosten (explosieven, detailboekingen, leges, etc.)	154.466
Buitenplanse kosten (Rotonde Noordelijke randweg)	600.000
Totaal	**11.488.625**

Tabel 9.2 Verhaalbare kosten

Artikel 9.2.126 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Na vermindering van het totaal aan verhaalbare kosten met de opbrengst bedragen de te verhalen kosten € 11.488.625. De berekening van het totaal aan verhaalbare kosten is opgenomen in tabel 9.3.

Macro-aftopping	Waarde
Totaal inbrengwaarde	4.681.614
Totaal andere kosten	6.807.011
Bruto te verhalen kosten	**11.488.625**
Totaal van overige opbrengsten	-
Netto te verhalen kosten	**11.488.625**
Totale opbrengsten uitgiften	12.605.100
Maximaal te verhalen kosten	**11.488.625**

Tabel 9.3 Te verhalen kosten na macro-aftopping

Artikel 9.2.127 Raming van de opbrengst per basiseenheid

Voor het berekenen van de opbrengst van de gronden wordt de in tabel 9.4 genoemde uitgiftecategorie onderscheiden en wordt de opbrengst per basiseenheid van een vierkante meter op het daarbij bepaalde bedrag geraamd.

Activiteit	EUR per m2 uitgeefbaar
Bedrijvigheid	150

Tabel 9.4 Raming van de opbrengst per basiseenheid

Artikel 9.2.128 Raming van de opbrengsten

De totale opbrengsten van de gronden in kostenverhaalsgebied Koekoek II worden geraamd op € 12.605.100. De raming van de opbrengsten is opgenomen in tabel 9.5.

Opbrengsten	Waarde
Bedrijvigheid	12.605.100

Tabel 9.5 Raming van de opbrengsten

Artikel 9.2.129 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De verhaalbare kosten worden over de activiteiten verdeeld aan de hand van tabel 9.6.

Activiteit	Totale opbrengsten	Aantal m2 uitgeefbaar	Opbrengst per eenheid (EUR/m2 uitgeefbaar)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/m2 uitgeefbaar)	Kostenbijdrage per activiteit
Bedrijvigheid	12.605.100	84034	150	**137**	per m2 uitgeefbaar
Totaal	**12.605.100**				

Tabel 9.6 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

Afdeling 10 Maatregelen en instandhoudingsverplichtingen

Paragraaf 10.1 Normadressaat

Aan de verplichtingen in deze afdeling wordt voldaan door de rechthebbende op de betrokken onroerende zaak.

Paragraaf 10.2 Locatie-eisen

Artikel 10.2.130 Locatie-eis: aarden wal

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - aarden wal' wordt bij het bouwrijp maken voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte in ieder geval voorzien in een aarden wal met een minimale hoogte van 3 meter.

Paragraaf 10.3 Maatregelen en instandhoudingsverplichtingen in de fysieke leefomgeving

Artikel 10.3.131 Inrichting bedrijfskavels

Een kavel binnen het werkingsgebied ‘Bedrijventerrein – Koekoek II’ wordt voor ingebruikname ingericht en in stand gehouden conform het ‘Beeldkwaliteits-, klimaat- en duurzaamheidsplan Bedrijventerrein Koekoek II Zevenbergen’.

Artikel 10.3.132 Verkeersmaatregelen

De activiteiten binnen het werkingsgebied ‘Bedrijventerrein – Koekoek II’ zijn alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag een verkeersbesluit tot het instellen van de maximumsnelheid van 50 km/uur op de wettelijk voorgeschreven wijze is bekendgemaakt en in stand wordt gehouden binnen:

a. de werkingsgebieden ‘Bedrijventerrein – Koekoek II’ en ‘Verkeer – Infrastructuur’; en

b. de gronden binnen de contour van Bedrijventerrein De Koekoek I, zoals aangeduid op onderstaande afbeelding.



Artikel 10.3.133 Ecologische maatregelen

De activiteiten binnen het werkingsgebied ‘Bedrijventerrein – Koekoek II’ zijn alleen toegestaan nadat er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aanwezig is en de daarin opgenomen voorwaarden in acht worden genomen.

Artikel 10.3.134 Instandhoudingsverplichting – aarden wal

Binnen het werkingsgebied 'overige zone - aarden wal' wordt een gerealiseerde aarden wal met een minimale hoogte van 3 meter in stand gehouden.

Artikel 10.3.135 Instandhoudingsverplichting groen en water

Binnen de werkingsgebieden ‘Bedrijventerrein – koekoek II’ en ‘Groen – Bufferzone’ draagt de eigenaar van de gronden zorg voor het in stand houden van de op die gronden aangelegde groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Begrippenlijst