

## **Lijst met de belangrijkste verschillen in de regeling voor de bestaande bedrijventerreinen Reinierpolder I en II ten opzichte van de huidige beheersverordening**

De beheersverordening was primair gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, terwijl voorliggend bestemmingsplan meer ontwikkelingsruimte kan bieden. Dit uit zich ook in de regels van het bestemmingsplan. In deze notitie worden de belangrijkste inhoudelijke wijzigingen opgesomd.

### **Begrippen**

Aan de begrippen zijn de volgende toegevoegd:

#### Afhaalpunt:

een (zelfstandige) detailhandelsfunctie, uitsluitend gericht op het ophalen en retourneren van goederen

#### Bedrijfsgebonden kantoor:

kantoor waarbij de dienstverlening staat ten dienste van de bedrijfsactiviteiten en is verbonden aan de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten

#### Bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten

#### Internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid:

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat met de internetwinkel. Alle klantcontacten en verzending van goederen gebeurt uitsluitend digitaal of per post

#### Kantoor zonder baliefunctie:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek, alleen op afspraak, niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen

#### Ontspannende voorzieningen:

betaalde vrijetijdsbesteding ter ontspanning en vermaak van mensen, zoals een sauna, dansschool, wellnesscentrum, fitnesscentrum, sportcentrum e.d. met uitzondering van een grootschalige publieksaantrekkelijke stedelijke voorziening, zoals een casino, theater e.d..

### **Artikel 3 Agrarisch**

De naamgeving van paardenstallen (in artikel 3.3) is aangepast in schuilhutten, conform formulering van de Verordening ruimte.

### **Artikel 5 Bedrijventerrein**

#### **Artikel 5.1. bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving is uitgebreid met enkele specifieke functies, te weten:

- f. internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid
- g. bedrijfsgebonden kantoren
- h. bedrijfsverzamelgebouwen
- i. afhaalpunten

Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de meest recente uitgave van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Dat betekent dat in het plan onderscheid is gemaakt in de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

#### **Artikel 5.2 Bouwregels**

##### *Artikel 5.2.2.*

De inleidende zin is als volgt veranderd om te verduidelijken dat het uitsluitend om bestaande bedrijfswoningen gaan.

'Voor het ver- of herbouwen van bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels'

##### *Artikel 5.2.3*

Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde is opgenomen dat de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 10 meter. Dit is een verruiming ten opzichte van de beheersverordening, waar slechts een bouwhoogte van 2,5 meter was toegestaan.

#### **Artikel 5.3. Afwijken van de bouwregels**

De volgende afwijkingsmogelijkheid is toegevoegd ten opzichte van de beheersverordening, wat een verruiming is ten opzichte van de beheersverordening.

### 5.3.1 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1. onder c voor het toestaan van een hoger bebouwingspercentage, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Afwijken is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het bedrijf;
- b. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW.

### Artikel 5.4. Specifieke gebruiksregels

Aan de gebruiksregels zijn de volgende leden toegevoegd, als verruiming op de mogelijkheden in de beheersverordening.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat bij bedrijfsverzamelgebouwen individuele bedrijven een kleinere oppervlakte mogen hebben dan 1500 m<sup>2</sup>
- c. aan huis verbonden beroepen bij bedrijfswoningen zijn direct toegestaan,. Hiervoor behoeft in tegenstelling tot de beheersverordening geen binnenplanse afwijkingsprocedure te worden gevolgd.
- d. bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. afhaalpunten zijn toegestaan indien de verkoopvloeroppervlakte meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>.

### Artikel 5.4.2.

Er is een specifieke regeling opgenomen over het strijdig gebruik. In de beheersverordening was dit niet noodzakelijk omdat alles wat niet viel onder het bestaande gebruik en de aanvullingen hierop automatisch strijdig was met de beheersverordening

### Artikel 5.5. Afwijken van de gebruiksregels

De volgende wijzigingen zijn toegevoegd aan artikel 5.5. Het betreft uitsluitend de meest relevante en inhoudelijke wijzigingen.

### *5.5.2. Afwijken t.b.v. Bevi-inrichting*

Sub d (toevoeging): uit onderzoek blijkt dat de nieuwe Bevi-inrichting ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie, als redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de overweging worden betrokken)

### *5.5.3 Afwijken t.b.v. zelfstandige kantoorvestigingen (toevoeging)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1. voor de uitoefening van een zelfstandige kantoorvestiging, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Het betreft een kantoor zonder baliefunctie;
- b. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt 1500 m<sup>2</sup>;
- c. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW.
- d. Indien de ontwikkeling zich bevindt binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour van een bevi-inrichting is hetgeen opgenomen in artikel 16.4 van overeenkomstige toepassing.

### *5.5.6. Afwijken t.b.v. ontspannende voorzieningen (toevoeging)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1. voor ontspannende voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein conform de richtlijnen van het CROW;
- b. uit onderzoek blijkt dat de ontspannende voorzieningen, ter plaatse geen onevenredige beperking oplegt aan de in de nabijheid aanwezige bedrijven (waarbij zowel de bestaande milieusituatie als redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkeling in de overweging worden betrokken)

### *5.5.8 Afwijken van perceelsoppervlakte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder a, voor verhoging van de maximale maat van 5.000 m<sup>2</sup> tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied of een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

#### *5.6 Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. het wijzigen van de perceelsoppervlakte (wijziging)*

Het bevoegd gezag kan de bestemming kan de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig wijzigen dat, in afwijking van het bepaalde in lid 5.4.1 onder a, de maximale maat van 5.000 m<sup>2</sup> vergroot kan worden tot meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. aantoonbare ruimtelijke-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied of een nabij gelegen bovenregionaal bedrijventerrein.

#### **Artikel 7: Tuin (toevoeging)**

Er is een aparte tuinbestemming (conform de standaard van de gemeente Steenberg) opgenomen betreffende de voortuinen behorende bij de reguliere woningen binnen het plangebied vallend onder artikel 11.

#### **Artikel 11 Wonen (wijziging)**

Aan huis verbonden beroepen bij woningen zijn direct toegestaan. Hiervoor hoeft in tegenstelling tot de beheersverordening geen binnenplanse afwijkingsprocedure te worden gevolgd.

## **Artikel 12 Leiding – Riool (toevoeging)**

Op verzoek van het waterschap is dit artikel toegevoegd.

### *12.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

### *12.2 Bouwregels*

#### 12.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding - Riool'.

#### 12.2.2 Algemeen

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

#### 12.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### *12.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 en toestaan dat op deze gronden gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

### 12.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

### 12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.4.1 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 inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 13      Waterstaat – Waterkering (toevoeging)**

Op verzoek van het waterschap is dit artikel toegevoegd.

### *13.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

### *13.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de hoofdbestemming mag ter plaatse niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, tenzij het Waterschap een watervergunning heeft afgegeven of schriftelijk heeft verklaard dat de ontwikkeling passende binnen de hoofdbestemming niet conflicteert met de waterschapsbelangen.

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

#### 13.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, egaliseren of ophogen;
- c. het afgraven, vergraven, diepploegen en verharden van oppervlaktes;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

#### 13.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.3.1 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 inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende (water)vergunning en/of schriftelijke goedkeuring van het waterschap.

## **Artikel 16      Algemene aanduidingsregels**

Op verzoek van de Rijkswaterstaat en de provincie Noord-Brabant zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen.

### *16.1      Milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone (toevoeging)*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone', tevens een zoekgebied voor een nieuwe ecologische verbindingszone.

### *16.2      Vrijwaringszone - weg 50 meter (toevoeging)*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg 50 meter' gelden ten behoeve van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden opgericht die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- b. nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van ontwikkelingen ter plaatse van opgenomen bouwvlakken, kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

### *16.3      Vrijwaringszone - weg 75 meter (toevoeging)*

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg 75 meter' gelden ten behoeve van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a. er mogen geen bouwwerken worden opgericht die een toekomstige uitbreiding van de Rijksweg kunnen belemmeren;
- b. voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van ontwikkelingen ter plaatse van opgenomen bouwvlakken, kunnen slechts plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

### *16.4      Veiligheidszone – bevi (toevoeging)*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi' gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.4 , sub a en het oprichten van beperkt kwetsbare of uitbreiden van bestaande beperkt kwetsbare objecten toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- c. na uitbreiding mag geen kwetsbaar object ontstaan;
- d. oprichting en uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten is alleen mogelijk indien er een uitgebreide verantwoording (gewichtige motivering) van het groepsrisico plaatsvindt, met aandacht voor nut en noodzaak van de nieuwe ontwikkeling, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, beheersbaarheid, zelfredzaamheid en restrisico, waaruit blijkt dat het verantwoord is om af te wijken van hetgeen bepaald in 16.4, sub a.

### **Artikel 17.2. Afwijken en behoefte van nutsvoorzieningen (toevoeging)**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienst van nutsvoorzieningen : de inhoud van deze gebouwen mag ten hoogste 50m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedragen

### **Artikel 19 1 Wijzigen bestemmingen 'Verkeer', 'Bedrijventerrein' en 'Water' (toevoeging)**

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen 'Verkeer', 'Bedrijventerrein' en 'Water' onderling wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aangetoond dient te zijn dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, groenstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte;
- b. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

### **Artikel 19.2 Wijziging op verwijderen van gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevi' (toevoeging)**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle functie ter plaatse niet meer aanwezig is;
- b. de omvang en situering van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevi' wordt gewijzigd, mits:
  1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
  2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.
- c. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de onder a en b bedoelde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

## **Artikel 20 Overige regels (toevoeging)**

### *20.1. Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan, al dan niet in het kader van een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

- a. de verkeersveiligheid; ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen.