

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

'bedrijf tot en met categorie 1'	bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'bedrijf tot en met categorie 2'	bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'bedrijf tot en met categorie 3.1'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

en indien géén categorieaanduiding is opgenomen mogen die gronden alleen als tuin bij het desbetreffende bouwperceel gebruikt worden;

en waarbij het bepaalde in artikel 10.3 Voorwaardelijke verplichting" van groot belang is;

- b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit op datzelfde bouwperceel vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen;
 - c. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tot niet méér dan het maximale aantal als aangeduid waarbij de gronden met deze aanduiding tevens alléén voor de woonfunctie bij de bedrijfswoning gebruikt mogen worden;
 - d. buitenopslag van goederen met een hoogte van maximaal 3 meter voor zover het gronden betreft tussen een hoofdgebouw en een niet naar een openbare ruimte gekeerde zijde van het perceel;
 - e. bouwpercelen met een maximale oppervlakte van 2.500 m², met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en (nuts)voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

Ten behoeve van deze bestemming is het bepaalde in artikel van extra belang, reden om dat

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak en met een minimale afstand van 3m tot de perceelsgrenzen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven. Als geen bouwhoogte is aangegeven mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande situatie;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- d. de bedrijfswoning heeft een maximale goothoogte van 4 m, een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximaal oppervlakte van 120 m². Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden voorgevels van bedrijfswoningen geplaatst in of niet meer dan 3,5 m achter en evenwijdig aan deze gevellijn. Kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder de bedrijfswoning, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot een diepte van niet meer dan 3,50 m. Voor wat betreft de bijhorende bouwwerken is artikel 3.2.2 van toepassing waarbij tevens geldt dat deze bouwwerken tot maximaal 15 m buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen worden gebouwd waarbij deze in elk geval 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning moeten worden gebouwd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Bijhorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte maximaal 3,5 m;
- b. bouwhoogte maximaal 6 m;
- c. minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. gezamenlijke maximaal oppervlakte in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1. 60 m² in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²;
 - 2. 70 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² maar kleiner dan of gelijk aan 150 m²;
 - 3. 80 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 150 m² maar kleiner dan of gelijk aan 200 m²;
 - 4. 90 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 200 m² maar kleiner dan of gelijk aan 250 m²;
 - 5. 100 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 250 m² maar kleiner dan of gelijk aan 300 m²;

6. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² maar kleiner dan 1.500 m²: 100 m² vermeerderd met 10% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 200 m²;
7. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 1.500 m²: 200 m² vermeerderd met 5% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 1.500 m² tot een maximum van 300 m²;

e. afwijkend van de bepalingen onder:

1. a en b geldt dat de goothoogte 5 m mag bedragen en de bouwhoogte 7 m als ten minste 15 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebleven en ten minste 15 m van het hoofdgebouw mits het hoofdgebouw ten minste 9 m hoog is;
2. b geldt, daar waar de kapconstructie in het verlengde ligt van het hoofdgebouw, als maximale bouwhoogte de hoogte van het hoofdgebouw minus 1,5 m;
3. de bepaling dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden en de bepaling onder c voor bijhorende bouwwerken bij de bedrijfswoning in de vorm van erkers, ingangspartijen en daarmee vergelijkbare bijhorende bouwwerken mits de:
 - diepte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2,5 meter bedraagt;
 - breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. voor zover gelegen vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het gebouw, of het verlengde daarvan:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m;
 2. vlaggen- en lichtmasten maximaal 6 m;
 3. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
- b. voor zover gelegen achter de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het gebouw, of het verlengde daarvan:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m;
 2. vlaggen- en lichtmasten maximaal 10 m;
 3. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 10 m.

3.2.4 Welstand

De geldende welstandseisen staan beschreven in hoofdstuk 5.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het:

- a. een grotere bouwhoogte dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven tot maximaal 2 m boven deze aangegeven bouwhoogte;
- b. een hoger bebouwingspercentage dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. een kleinere afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen;
- d. het doorbreken van het bouwvlak.

3.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Bij de afweging om, al dan niet, tot afwijking over te gaan worden in elk geval de volgende aspecten betrokken:

- a. het belang van de aanvrager;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden;
- c. de stedenbouwkundige, milieukundige, planologische en verkeerskundige belangen;
- d. de vraag of een zekerheidstelling nodig is m.b.t. de (plan)kosten;
- e. de vraag of er eisen gesteld moeten worden aan het plan met betrekking tot bijvoorbeeld de (perceels)inrichting, sloop, situering, gebruik, termijnen, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik etc.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het:

- a. uitoefenen van bedrijfsactiviteiten welke vallen in één hogere categorie en / of anders dan genoemd in artikel 3.1 en de bijhorende Staat van bedrijfsactiviteiten en waarbij de invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de in artikel 3.1 gegeven categorie;

- b. buitenopslag tot 8 m hoog alsmede buitenopslag waar dat niet is toegestaan;
- c. toelaten van een groter bouwperceel dan 2.500 m².

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Bij de afweging om, al dan niet, tot afwijking over te gaan worden in elk geval de volgende aspecten betrokken:

- a. het belang van de aanvrager;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden;
- c. de stedenbouwkundige, milieukundige, planologische en verkeerskundige belangen;
- d. de vraag of een zekerheidstelling nodig is m.b.t. de (plan)kosten;
- e. de vraag of er eisen gesteld moeten worden aan het plan met betrekking tot bijvoorbeeld de (perceels)inrichting, sloop, situering, gebruik, termijnen, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik etc.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de categorisering als opgenomen in artikel 3.1 aan te passen;
- b. specifieke aanduidingen als opgenomen in artikel 3.1 te verwijderen;

3.5.2 Uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- d. dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede waterhuishouding;
- e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma indien het gaat om woningbouw;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld;
- h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.