

Artikel 3 Bedrijf (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, behorende tot en met milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': tevens bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': voor één bedrijfswoning per bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens voor volumineuze detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': uitsluitend voor grondopslag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een zelfstandig kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor opslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transport en containerbedrijf': tevens een transport- en containerbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - webwinkel': tevens een webwinkel;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - huisarts': tevens een huisartsenpraktijk;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop': tevens voor het behoud van de betreffende molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element, met inachtneming van het bepaalde in artikel [15.2](#);
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losruimte, verkeer- en parkeervoorzieningen, groen, water, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, en overkappingen mogen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van het Bedrijventerrein Schoolstraat mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits gelegen op een afstand van tenminste 110 m uit de as van de Vrouwenpolderseweg;

- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 75% van het bouwperceel;
- d. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak worden bebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid [3.1](#) onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aantal aangegeven bedrijfswoningen worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt ten hoogste 200 m² en de inhoud ten hoogste 750 m³;
- g. indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling ten hoogste 65°.

3.2.2 Gebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a bedraagt de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen ten hoogste 6 respectievelijk 11 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a bedraagt de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten hoogste 3 m respectievelijk 7 m;
- d. de maximaal toelaatbare goothoogte van bedrijfswoningen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 - 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 - 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 60 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', dient:
 - 1. de voorgevel van het hoofdgebouw georiënteerd te zijn op de Roosjesweg;
 - 2. de lengte van de voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 50% te bedragen van de lengte van de bebouwingsgrens;
 - 3. het hoofdgebouw te worden gebouwd in de voorgevellijn of op een afstand van ten hoogste 5 m daarachter.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', bedraagt de oppervlakte van een bouwperceel ten hoogste 3.000 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dienen gebouwen te worden voorzien van zadelkappen met een hellingshoek van 20° tot 30°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van gebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m;
- d. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m, met dien verstande dat per bedrijventerrein één antennemast is toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 40 m;
- e. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;

- g. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in [3.2.1](#) onder b. voor de bouw van een bedrijfswoning binnen een afstand van 110 m uit de as van de Vrouwenpolderseweg, nadat aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat vanwege deze weg de geluidsbelasting aan de gevels van de woning niet meer dan 48 dB(A) bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- d. bedrijfswoningen zijn zonder aanduiding 'bedrijfswoning' niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van bedrijven slechts toegestaan indien er tevens een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen;
- f. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder f is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag vuurwerk': tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan, met een opslag van ten hoogste 10.000 kg;
- h. de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan;
- i. buitenopslag van goederen is toegestaan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, waarbij de stapelhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het tevens toegestaan de gronden te gebruiken voor stalling van voertuigen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, bouwstoffen en daarmee vergelijkbare materialen met een hoogte van meer dan 1,5 m;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan.

3.4.2 Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden;

- c. het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter;
- d. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is;
- e. het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- g. reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#):

- a. om bedrijven toe te laten uit een categorie hoger dan in lid [3.1](#) genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid [3.1](#) toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - 2. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - 3. opslag en ondergeschikte verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 - 4. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 - 5. alvorens omtrent de bevoegdheid tot afwijken te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of aan de genoemde criteria voor het afwijken van de gebruiksregels is voldaan.



Kopie bestemmingsplankaart

