

paragraaf II **Bestemmingsbepalingen**

artikel 3 Bedrijfsdoeleinden

lid 1 doeleindenomschrijving

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende.

- a.** Industrie, handel en ambacht, transport, dienstverlening en hiermee naar de aard vergelijkbare bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat in de op de kaart met:
 - ‘A’ aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede bedrijfswoningen,
 - ‘B’ aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede een zandhandel/gladheidsbestrijdingsbedrijf voor zover de gronden worden aangeduid met “zandhandel/gladheidsbestrijding” en een levensmiddelenproductiebedrijf voor zover de gronden nader worden aangeduid met “levensmiddelenproductie”,
 - ‘C’ aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan,
 - ‘D’ aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1, 2, 3 en 4 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan,
- b.** Niet zelfstandige kantoorfuncties,
- c.** Detailhandel, voorzover deze onderdeel uitmaakt - maar geen hoofdbestanddeel is - van de bedrijfsvoering, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, alsmede bestaande zelfstandige detailhandel voorzover deze nader op de kaart staat aangeduid.
- d.** Het bepaalde onder a, b en c geldt, behoudens voor bestaande situaties, niet voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de kaart aangegeven gronden waarvoor voor een plaatsgebonden risico groter dan 10^{-6} geldt of nader zijn aangeduid met ‘LPG-zone’.
- e.** Garagebedrijven voorzover deze nader op de kaart staan aangeduid.
- f.** Wegen.
- g.** Water.
- h.** Indien de gronden zijn aangeduid met ‘botenhuizen’ is het oprichten van botenhuizen toegestaan.
- i.** Indien op de plankaart de gronden zijn aangeduid als zijnde ‘langzaam verkeersroute’ kan ter hoogte van deze aanduiding een langzaam verkeersroute worden gerealiseerd.

- j.** Voor zover de gronden nader worden aangeduid met “potentiële archeologische waarden” zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden bedrijfsgebouwen, werk- en opslagterreinen, parkeerterreinen, wegen en paden, nutsvoorzieningen (inclusief leidingen), groenvoorzieningen, laad- en losfaciliteiten, andere bouwwerken en overige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat bedrijven op eigen erf dienen te voorzien in een op de eigen behoefte afgestemd parkeerareaal en in de benodigde ruimte voor het laden en lossen van goederen.

lid 2 bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht.
- b.** Voorzover op de plankaart een verplichte rooilijn wordt aangeduid, dienen de naar de weg gekeerde gevels van een gebouw in deze rooilijn te worden gebouwd.
- c.** In afwijking van het gestelde onder b geldt voor bouwvakken die zijn voorzien van de aanduiding ‘zichtrelatie’ dat gebouwen in of maximaal twee meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat indien er een bedrijfswoning wordt opgericht, bijbehorende bedrijfsgebouwen ten minste 8 meter achter de (verlengde) voorgevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd.
- d.** Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd op gronden aangeduid met zone A, alsmede in andere zones voor zover het ten tijde van de terinzagelegging van het plan bestaande bedrijfswoningen betreft. Voor bestaande bedrijfswoningen geldt dat deze mogen worden uitgebreid, mits het woon- en leefmilieu van andere (bedrijfs)woningen in de omgeving hierdoor niet wordt aangetast en mits andere bedrijven op het bedrijventerrein hierdoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- e.** het aantal in zone A te realiseren bedrijfswoningen mag ten hoogste 9 bedragen, met dien verstande dat per bedrijf ten hoogste 1 bedrijfswoning is toegestaan.
- f.** Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80, met dien verstande dat op gronden aangeduid met ‘zichtrelatie’ het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 40.
- g.** De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter, met dien verstande dat voor de hoogte en goothoogte van bedrijfswoningen geldt dat deze niet meer mogen bedragen dan 9, respectievelijk 4,50 meter.
- h.** De afstand van gebouwen tot de zijdelingse, dan wel achterperceelsgrens, mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat dit 10 meter bedraagt voor gronden nader aangeduid met ‘zichtrelatie’.

- i.** De afstand tussen gebouwen op een bouwperceel mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij ze aaneen worden gebouwd.
- j.** De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de erfafscheiding vóór het verlengde van de voorgevel niet hoger mag zijn dan 1 meter.
- k.** Voorzover de gronden nader zijn aangeduid met “zichtrelatie” dient de nokrichting haaks op de weg te worden gerealiseerd.
- l.** Indien de gronden zijn aangeduid met ‘rioolpersleiding’ mogen binnen 3 meter aan weerszijden van de leiding geen bouwwerken worden opgericht.
- m.** Voor zover de gronden nader worden aangeduid met “potentiële archeologische waarden” wordt een bouwvergunning uitsluitend verleend wanneer de werkzaamheden plaatsvinden onder begeleiding van een ter zake kundig archeoloog.

lid 3 vrijstellingsbevoegdheden ten behoeve van de functie

- a.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - 1.**
lid 1 sub a, met dien verstande dat vrijstelling kan worden verleend voor bedrijvigheid in de naast hogere categorie van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel voor bedrijvigheid die op de Staat van bedrijfsactiviteiten niet voorkomt, maar daarmee wel gelijkgesteld kan worden,
 - 2.**
lid 1 sub c, met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend kan worden verleend ten behoeve van zelfstandige detailhandel in caravans, boten, auto's, landbouwwerktuigen of bouwmaterialen, alsmede detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen,
 - 3.**
lid 1 sub d, met dien verstande dat vrijstelling kan worden verleend voor bedrijvigheid die valt onder beperkt kwetsbare objecten voorzover aangetoond wordt dat de externe veiligheidssituatie hierdoor niet onaanvaardbaar verslechtert,
- b.** bij het al dan niet verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub a onder 1 worden de volgende aspecten in de afweging betrokken.
 - Vrijstelling wordt alleen verleend wanneer de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving gelijk gesteld kan worden met een krachtens de zonering toegestane bedrijfsactiviteit, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in de omgeving (waaronder bedrijfs-woningen).
 - Vrijstelling voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 5 en 6 van de bedrijvenlijst, alsmede voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen wordt niet verleend.

- c.** Bij het al dan niet verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub a onder 2 worden de volgende aspecten in de afweging betrokken
- Vrijstelling wordt alleen verleend wanneer het gaat om de noodzakelijke en/of gewenste verplaatsing van een bestaand bedrijf en wanneer voor de vestiging van dergelijke detailhandelsbedrijven op het bestaande industrieterrein Schipsloot en op het nieuwe bedrijvenpark De Plantage feitelijk geen mogelijkheden bestaan.
 - Vrijstelling voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen wordt alleen verleend voor gronden die gelegen zijn in zone D.
 - Voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling voor de handel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen is dat de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de normen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, de Regeling externe veiligheid inrichtingen, dan wel eventuele toekomstige aanvullende of vervangende regelgeving op dit gebied.
 - Vrijstelling wordt uitsluitend verleend wanneer het bedrijfsactiviteiten betreft die niet nadelig worden beïnvloed door, dan wel een nadelige invloed uitoefenen op de externe veiligheidssituatie. Bij het bepalen van deze invloeden zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, dan wel eventuele toekomstige aanvullende of vervangende regelgeving op dit gebied maatgevend.
 - Bij een verzoek om vrijstelling dienen voldoende gegevens te worden overlegd om aan te tonen dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden kan worden voldaan.
 - Voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling is dat er van de detailhandel geen omvangrijke verkeersaantrekkende werking mag uitgaan en eventuele extra benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden opgevangen.
 - Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d.** Bij het al dan niet verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub a onder 3 worden de volgende aspecten in de afweging betrokken.
- Vrijstelling wordt uitsluitend verleend wanneer het bedrijfsactiviteiten betreft die niet nadelig worden beïnvloed door, dan wel een nadelige invloed uitoefenen op de externe veiligheidssituatie. Bij het bepalen van deze invloeden zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, dan wel eventuele toekomstige aanvullende of vervangende regelgeving op dit gebied maatgevend.
 - Bij een verzoek om vrijstelling dienen voldoende gegevens te worden overlegd om aan te tonen dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden kan worden voldaan.

lid 4 vrijstellingsbevoegdheden ten behoeve van de bebouwing

- a.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het volgende.
- 1.**
Het bepaalde in lid 2 sub a, ten behoeve van overschrijding door een gedeelte van een gebouw van de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- 2.**
Het bepaalde in lid 2 sub d, ten behoeve van het oprichten van bedrijfswoningen op gronden aangeduid met 'bedrijfswoning toegestaan bij vrijstelling'.

3.

Het bepaalde in lid 2 sub g, ten behoeve van een grotere hoogte van gebouwen tot maximaal 15 meter, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.

In afwijking van het bepaalde onder 3 wordt de daar bedoelde vrijstelling niet verleend voor gebouwen op de met zone A aangeduide gronden en voor botenhuizen.

5.

Het bepaalde in lid 2 sub k ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten behoeve van onderhoud en het beheer van de leidingen.

b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub a onder 1 gelden de volgende voorwaarden.

- Vrijstelling wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de meer representatieve gedeelten van de bedrijfsgebouwen.
- De afstand van een bedrijfsgebouw tot het hart van de weg mag ook na vrijstelling niet minder bedragen dan 12,5 meter.
- Vrijstelling wordt niet verleend voor gebouwen ter hoogte van bouwgrenzen die zijn voorzien van de aanduiding “verplichte rooilijn”
- De bouwgrens mag met ten hoogste 2,50 meter worden overschreden.
- De overschrijding mag ten hoogste betrekking hebben op 40% van de gevellengte aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden.
- De hoogte van het te overschrijden deel van het gebouw mag niet meer dan 4,50 meter bedragen.
- Vrijstelling mag er niet toe leiden dat op het terrein van het betreffende bedrijf onvoldoende parkeerruimte resteert voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte.
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en aan de verkeersveiligheid ter plekke
- Er moet worden voldaan aan de verkregen hogere waarde voor wat betreft geluidhinder.

c. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub a onder 2 gelden de volgende voorwaarden.

- Vrijstelling mag uitsluitend worden verleend binnen nader daartoe op de kaart aangeduide gebieden.
- Per bedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- Het bouwen van Bedrijfswoningen mag er niet toe leiden dat vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven op andere kavels op onaanvaardbare wijze worden beperkt.
- De betreffende bedrijfswoning mag geen onaanvaardbare geluidhinder ondervinden (industrie- en wegverkeerslawaaï).
- Vrijstelling wordt uitsluitend verleend wanneer realisering van een bedrijfswoning geen nadelige invloed uitoefent op de externe veiligheidssituatie. Bij het bepalen van deze invloed zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, dan wel eventuele toekomstige aanvullende of vervangende regelgeving op dit gebied maatgevend.
- Er moet worden voldaan aan de verkregen hogere waarde voor wat betreft geluidhinder.

lid 5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a.** de aanduiding 'LPG-zone' van de kaart wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b.** de aanduiding 'LPG-zone' en/of de aanduiding 'plaatsgebonden risico 10^{-6} ' op de kaart wordt gewijzigd, mits:
 - 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 - 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen
 - 3. indien deze wordt vergroot, zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.
- c.** Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan het bepaalde in a of b indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.