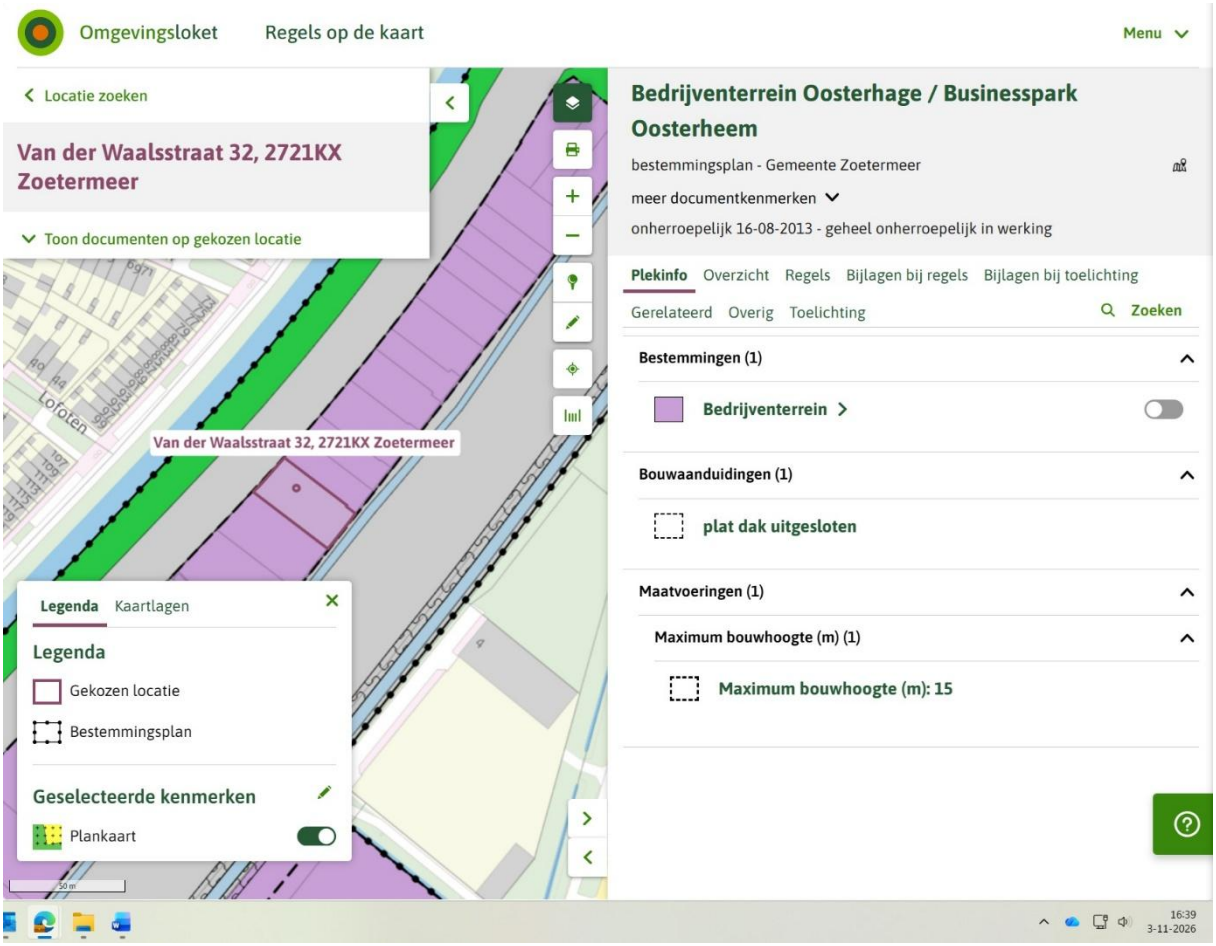


artikel 3 Bedrijventerrein

- ## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven behorende tot en met milieucategorie 3.1 van de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
b. bedrijfsgebonden detailhandel;
c. bedrijfsgebonden kantoren met een bvo dat minder bedraagt dan 50% van het totale bvo van het bedrijf en minder is dan 3.000 m² bvo;
d. afhaalcentrum, met een afhaalpunt van maximaal 20 m² bvo;
e. ondergeschikte horeca, met een bvo dat minder bedraagt dan 5% van het totale bvo van een bedrijf, met een maximum van 150 m² bvo;
f. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering;
g. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot' de opslag van verspreidbare bagger met groenvoorzieningen, wegen en paden;
h. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens een horecavestiging behorende tot en met categorie 2 van de in Bijlage 3 van deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten, tot maximaal 200 m² bvo;

i. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, waaronder een wasstraat en/of een shop van maximaal 100 m² wvo wordt begrepen;
j. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker' tevens een puinbreker tot maximaal milieucategorie 4.2. van de in Bijlage 1 van deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
k. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' tevens een bouwmarkt;
l. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' tevens een tuincentrum met ondergeschikte, niet zelfstandige horeca, uitsluitend ten behoeve van de bezoekers van het tuincentrum met opslag, herverpakking en/of verkoop van consumentenvuurwerk tot ten hoogste 30.000 kg;
m. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen' tevens de opslag en verkoop van vuurwerk;

met daaraan ondergeschikt:

n. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen;
q. objecten van beeldende kunst;
r. kunstwerken;
s. speelvoorzieningen;
t. reclamemasten;
u. vlaggenmasten en lichtmasten;
v. parkeervoorzieningen;
w. water;
x. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

- **3.2 Bouwregels**
  - **3.2.1 Gebouwen**
    a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
    b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel binnen een bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 60 % van het bouwperceel;
    c. de voorgevel van hoofdgebouwen op percelen die grenzen aan de parallelweg Van der Waalstraat, dient in de bestemmingsgrens te worden gebouwd met de Van der Waalstraat;
    d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m, tenzij het bepaalde op de digitale verbeelding een andere hoogte aangeeft, dan geldt die hoogte als maximum;

e. bebouwing dient op minimaal 20 m uit het hart van de HSL-spoorlijn gerealiseerd te worden;
f. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 4 m te bedragen;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' is een plat dak niet toegestaan;
h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 bedrijfswoning met een goothoogte van maximaal 6 m, een bouwhoogte van maximaal 10 m en een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan;
i. bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden opgericht achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 60 m²;
j. van een bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning mag de goothoogte maximaal 3 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m;
k. ingeval op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan een bedrijfswoning, de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen, de bedrijfsgebouwen en/of de bedrijfsvoorzieningen een grotere goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud hebben dan ingevolge deze regels is toegestaan, geldt de bestaande maat als maximale maat;
l. ingeval op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de bestaande afstand van een gebouw tot de bestemmingsgrens of zijdelingse perceelsgrens meer of minder is, dan ingevolge deze regels is vereist, geldt de bestaande afstand als uitgangspunt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, licht- en vlaggenmasten mag maximaal 10 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclamemasten mag maximaal 25 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' mag de bouwhoogte van overkappingen maximaal 8 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, voor een bebouwingspercentage tot maximaal 80 % van het bouwperceel, mits de parkeerbehoefte op eigen terrein, binnen het bouwperceel, kan worden opgelost.

3.3.2 Afstand tot HSL

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e, voor het bouwen tot minder dan 20 m uit het hart van de HSL-spoorlijn. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt hierover advies ingewonnen bij de beheerder van de raillijn.

3.3.3 Afstand tot zijdelingse bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f, voor het bouwen tot op 1 m van een zijdelingse perceelsgrens, mits dit niet ten koste gaat van de verplichting om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en dit niet ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende terreinen.

3.3.4 Bouwhoogte erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 3.1 onder a tot en met m, en die grenzen aan de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'houtsingel', is alleen toegestaan voor zover ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' in de bestemming 'Groen' een houtsingel is gerealiseerd en in stand gehouden met een minimale breedte van 1 m en een minimale hoogte van 1,8 m bij aanvang van het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 3.1 onder a tot en met m, en een minimale hoogte van 4 m, 5 jaar na aanvang van het gebruik van de gronden zoals bedoeld in lid 3.1 onder a tot en met m. Deze houtsingel mag uitsluitend worden onderbroken ten behoeve van het gebruik van bestaande in- en uitritten.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als buitenopslagplaats voor goederen behalve ter plaatse van de aanduiding 'buitenopslag toegestaan';
b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de opslag van consumentenvuurwerk, behalve ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen';
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel behalve ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt', 'tuincentrum' en 'verkooppunt motorbrandstoffen';
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca behalve ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

3.4.3 Hoogte buitenopslag

Opslag in de buitenlucht is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag toegestaan' en tot een maximale hoogte van 8 m.

3.4.4 Parkeren

Parkeren is uitsluitend op eigen terrein toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a, voor een gebruik ten behoeve van bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 4.1, en voor een gebruik door bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 bij deze regels.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1, indien deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot milieucategorie 3.1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de gronden met de aanduiding 'baggerspeciedepot' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van dijklichamen, ophogingen van grond en dergelijke, hoger dan 3 m gemeten vanaf peil;

3.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.