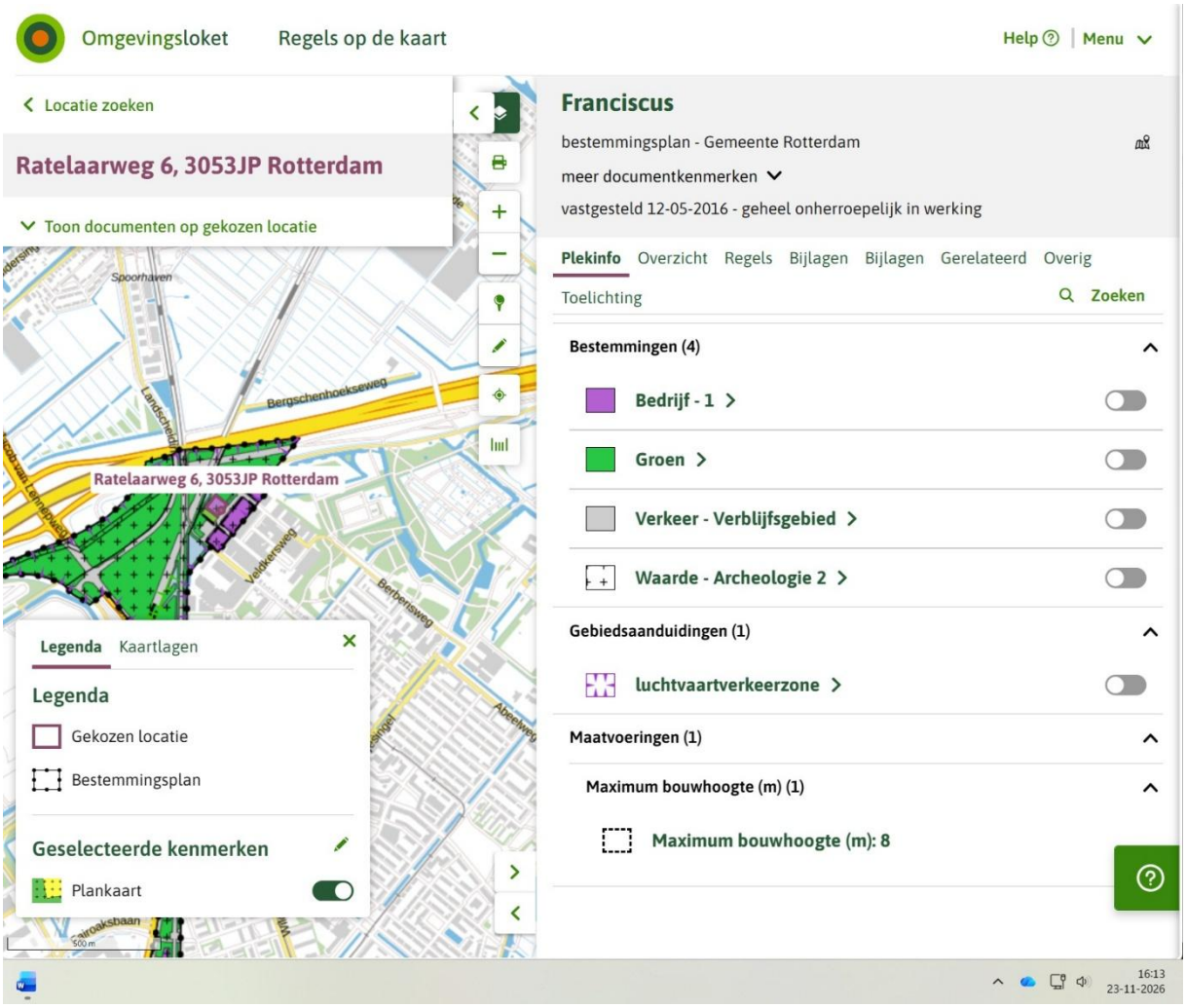

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
b. kantoren, ter plaatse van adres Kleiweg 339 - 347;
c. een indoorspeeltuin, ter plaatse van adres aan de Frobenstraat 25;
d. Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Cultuurhistorie voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Cultuurhistorie is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.2 Bebouwingsnormen

a. Voorzover op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, is het bouwen van bedrijfsbebouwing uitsluitend toegestaan binnen dit bouwvlak;
b. Voor de locatie van de RET, gelegen aan de Kleiweg 242-246 is naast de op de verbeelding aangegeven hoogte van 10 meter incidenteel een bouwhoogte toegestaan van 13 meter;
c. Op het adres Overschiese Kleiweg 581 is een maximum bebouwingsoppervlak van 350 m^2 toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Toegestane bedrijven

a. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan;
b. alsmede een bedrijf in electrotechniek in categorie 3.1, gelegen aan de Korte Kleiweg 40;
c. alsmede een tramremise en busstalling met het daarbij behorende erf en werkterrein in categorie 3.2 aan de Kleiweg 242-246;
d. alsmede een bedrijf in carrosserieherstel in categorie 3.2, gelegen aan de Petristraat 239/241;
e. alsmede een bedrijf in carrosserieherstel in categorie 3.2 en de handel en reparatie van auto's in categorie 2 aan de Overschiese Kleiweg 581.

3.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3.000 m^2.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 35 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

36.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak;

36.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Artikel 37 Algemene bouwregels

37.1 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

37.2 Maximum bouwhoogte

a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

37.3 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

37.4 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

▪ 37.5 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:

1. voorzien van een plat dak;
2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.