

Artikel 4 Bedrijventerrein – 2 (Ossebroeken)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 t/m 3.2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bevi-inrichtingen niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande (detailhandels)bedrijven ter plaatse van bestaande bouwpercelen toegestaan indien deze niet voorkomen op de ter plaatse geldende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' tevens voor een zend- en ontvangstinstallatie;

met daaraan ondergeschikt:

- f. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende functies en aangrenzende bestemmingen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;
- m. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- o. in de bestemming risicovolle inrichtingen, behalve de inrichtingen als bedoeld onder b, categorieën van inrichtingen als bedoeld in de definitie van industrieterrein, zoals deze is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken) en seksinrichtingen niet zijn begrepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige bouwwerken en / of terreinen voor zover niet reeds bestaand met uitzondering van het terugbouwen van bestaande bebouwing.

4.2.2 Gebouwen ten behoeve van bedrijven

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en gemeenschappelijke perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte;
- c. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toegestane bebouwingspercentage;
- d. de gebouwen dienen achter de gevellijn te worden gebouwd.

4.2.3 Gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. waar op de verbeelding de aanduiding 'relatie' is opgenomen de bedrijfswoning uitsluitend behoort bij het bedrijfsperceel waarmee het via deze aanduiding verbonden is;
- b. een bedrijfswoning dient aaneen te worden gebouwd met het hoofdgebouw dan wel dient in pandig onderdeel uit te maken van het hoofdgebouw;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk 3,5 meter en 10 meter;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding 'bedrijfswoning' bedragen;
- f. bij een bedrijfswoning zijn aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mag maximaal 100% van het oppervlak van de woning bedragen met een maximum van 85 m²;
 2. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen uitsluitend 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
 3. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen respectievelijk 3 en 7 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 5 meter;
- c. het aantal antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten, reclamezuilen en andere vergelijkbare bouwwerken bedraagt per type bouwwerk 1;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag achter de voorgevellijn de bouwhoogte van
 1. bedrijfsinstallaties maximaal 50 meter bedragen;
 2. bedrijfsinstallaties op een gebouw maximaal 30 meter bedragen;
 3. antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 meter bedragen;
 4. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' maximaal 45 meter bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag achter de voorgevellijn de bouwhoogte van 1 reclamezuil maximaal 30 meter bedragen.

4.2.5 Beeldkwaliteit

Ter waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit op het bedrijventerrein Ossebroeken dient bij het oprichten en/of wijzigen van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde (welke op grond van de bestemmingsregels zijn toegestaan), voldaan te worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige en beeldkwaliteitscriteria welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsregels bedrijventerrein Ossebroeken.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de afstand van gebouwen tot de as van de weg, indien niet wordt gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de afstand tussen gebouwen, indien deze minder dan 20 meter bedraagt;
- c. de plaatsing van de gebouwen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter;
- b. artikel 4.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand tot een zijdelingse perceelsgrens tot 0 meter, indien deze zijde van het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- c. artikel 4.2.2 onder c voor het vergroten van het maximum bebouwingspercentage tot 80%;
- d. de afwijking als bedoeld in 4.4 onder a, b en c kan slechts worden verleend, mits:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 3. aangetoond wordt dat het bedrijf voorziet in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van bestaande detailhandelsbedrijven mits het verkoopvloeroppervlak maximaal 1.500 m² bedraagt;
- b. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer- of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, alsmede voor het storten van puin;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het gebruik van een hoofdgebouw dan wel een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
- g. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;

4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. het gebruik levert geen hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het karakter van de wijk of buurt;
7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, sub a: en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de in bijlage opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', alsmede die volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van een naast hogere categorie zijn, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de desbetreffende categorieën, met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
 1. vuurwerkbedrijven;
 2. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 3. risicovolle inrichtingen;
- b. lid 4.5, sub a: en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van detailhandel in:
 1. brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 2. ter plaatse ambachtelijk vervaardigde, geassembleerde, gedemonteerde en/of gerepareerde goederen;
 3. grootschalige detailhandelsactiviteiten, zoals meubeltoonzalen, tuincentra en bouwmarkten, alsmede voor detailhandel in auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m²;
- c. lid 4.1 en worden toegestaan dat de bedrijfswoning wordt gebruikt ten behoeve van aan huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;

9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 LPG-vulpunt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde bij een inrichting een LPG-vulpunt toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. er rekening wordt gehouden met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting;
- d. het LPG-vulpunt wordt als zodanig aangeduid.

4.7.2 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening teneinde bij een bedrijf een bedrijfswoning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie;
- b. uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering een bedrijfswoning noodzakelijk is, nader onderbouwd middels een bedrijfsplan;
- c. wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. de bedrijfswoning wordt gebouwd op een afstand van 10 meter tot het hoofdgebouw;
- e. de bedrijfswoning wordt gebouwd aan de zijde van de openbare weg.