

Artikel 6 Bedrijf

Plan: Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.1896.BP0035-VS01

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven tot en met milieucategorie 2 als bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van zelfstandige kantoren;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:
 - 1. de grote mate van openheid;
 - 2. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
 - 3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen;
 - 4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;
- c. een hobbymatige paardenhouderij ter plaatse van de functieaanduiding 'paardenhouderij';
- d. een groenvoorziening ter plaatse van de functieaanduiding 'groen';
- e. bedrijfswoningen;
- f. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water;

met de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 6.1 onder a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de bebouwing op een perceel niet meer dan de aangegeven oppervlakte bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het aantal wooneenheden per gebouw niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15%;

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. tweede bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';

- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot- en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- d. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bedrijf bedragen;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- f. voor niet inpandige bedrijfswoningen geldt tevens het volgende:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 8 meter bedragen;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. een bijbehorende bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd bij niet inpandige bedrijfswoningen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van niet inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder a en b mag niet meer dan 10 meter bedragen.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting Kettingweg 2

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Kettingweg 2 te Genemuiden dient te worden aangetoond dat de maatregelen van het inpassingsplan Kettingweg 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, worden uitgevoerd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder f om toe te staan dat de dakhelling van een bouwwerk wordt verkleind dan wel dat een bouwwerk voor ondergeschikte bouwdelen wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a om toe te staan dat een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- e. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder f1 om toe te staan dat de goothoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- f. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder f2 om toe te staan dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 1 meter;
- g. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m²;
- h. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder d2 om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;
- i. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder e om toe te staan dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 7 meter;
- j. het bepaalde in artikel 6.2.4 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een daar genoemd bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 15 meter.

6.4.2 Voorwaarden

De in artikel 6.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de betreffende zone in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van andere doeleinden dan groenvoorziening ter plaatse van de functieaanduiding 'groen';
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 1. een scheepswerf;
 2. een bouwbedrijf;

3. een riethandel;
4. een landbouwmechanisatiebedrijf;
5. een mechanisatie- en metaalbedrijf;
6. een installatiebedrijf;
7. een aannemersbedrijf en een bouwmarkt;
8. een aannemersbedrijf;
9. een houthandel en een meubelmakerij;
10. een transportbedrijf;
11. een kraanverhuurbedrijf;

voor zover dit gebruik is opgenomen in de in bijlage 1 van deze regels opgenomen 'lijst van afwijkend gebruik - bedrijf';

6.5.2 Gebruik in strijd met voorwaardelijke verplichting Kettingweg 2

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend het gebruik van de gronden van het perceel Kettingweg 2 te Genemuiden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder dat de maatregelen zoals genoemd in het inpassingsplan Kettingweg 2, zoals opgenomen in Bijlage 4, zijn uitgevoerd.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bevoegdheid m.b.t. wijzigen bestemming in wonen

6.6.2 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder a om bedrijven toe te staan die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen niet zijn vermeld dan wel op het betreffende perceel of gedeelte van het betreffende perceel niet als toelaatbaar zijn aangeduid, mits deze bedrijven wat betreft milieuhinder kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die op het betreffende perceel wel als toelaatbaar zijn aangeduid;
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder b ten behoeve van detailhandel in:
 1. landbouwwerktuigen, landbouwmachines alsmede meststoffen in groothandelsverpakking;
 2. goederen voor zover het productiegebonden en/of groothandelgebonden detailhandel betreft in of vanuit een verkoopruimte met een vloeroppervlakte van ten hoogste 10 % van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m², waarbij als uitgangspunt geldt dat:
 - de bedrijfsvoering zodanig dient te zijn opgezet dat aannemelijk kan worden gemaakt dat het bedrijf zich uitsluitend richt op zakelijke cliënten, waarbij met name zal worden gelet op het assortiment, de promotiestrategie en het toegangsbeleid;
 - het feitelijk aandeel van de detailhandelsverkopende in de totale omzet van het bedrijf zo beperkt dient te zijn dat dit kan worden aangemerkt als een onvermijdelijk neveneffect van de bedrijfsactiviteiten;
- c. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 6.5 onder d om voor onzelfstandige kantoren een grotere bruto vloeroppervlakte per bedrijf toe te staan, mits de noodzaak voor het betreffende bedrijf voldoende aannemelijk kan worden gemaakt.

6.6.3 Voorwaarden

De in artikel 6.6.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Bevoegdheid m.b.t. wijzigen bestemming in Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

- a. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter de helft van bestaande landschapsontsierende gebouwen mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 250 m²;
- b. een bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
- c. het aantal woningen niet toeneemt;
- d. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de parkeergelegenheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de groenstructuur;
 7. het landschappelijk beeld;
 8. de ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik - Bedrijf

Plan: Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.1896.BP0035-VS01

Lijst van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik'. De lijst geeft aan welke hoofdgebouwen het betreft, welk afwijkend gebruik is toegestaan en welk deel van het hoofdgebouw het betreft.

Adres	Toegestaan afwijkend gebruik
Cellemuiden 44 te Hasselt	Scheepswerf
Dr. H.A.W. van der Vechtlaan 114 te Hasselt	Bouwbedrijf
Glinthuisweg 17 te Hasselt	Bouwbedrijf
Greenteweg 7 te Genemuiden	Riethandel
Hasselterdijk 4 te Hasselt	Landbouwmechanisatiebedrijf
Hasselterdijk 6 te Hasselt	Landbouwmechanisatiebedrijf
Kamperzeedijk 57 te Genemuiden	Mechanisatie- en metaalbedrijf
Kamperzeedijk 107, 107a en 107b te Genemuiden	Installatiebedrijf
Kamperzeedijk 127 te Genemuiden	Aannemersbedrijf en bouwmarkt
Kamperzeedijk 115 te Genemuiden	Aannemersbedrijf
Kerkwetering 5 te Mastenbroek	Houthandel en meubelmakerij
Kettingweg 2 en 2a	Riethandel
Klinkerweg 1 te Hasselt	Landbouwmechanisatiebedrijf
Nieuwe Wetering 14 te Mastenbroek	Dierenpension
Oude Wetering 134a en Schaaпsteeg 136	Landbouwmechanisatiebedrijf
Zwartsluizerweg 2b te Hasselt	Transportbedrijf
Zwartsluizerweg 9 en 11 te Hasselt	Kraanverhuurbedrijf