

Ulrum - Bedrijvenpark De Marne

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1,2, 3.1 en 3.2, **alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;**
 2. perifere detailhandel;
 3. productiegebonden detailhandel;
 4. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. zonne-energie en daarmee gelijk te stellen vormen van duurzame energiewinning;
- c. evenemententerrein;
met daaraan ondergeschikt:
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
met de daarbijbehorende:
- i. erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt de volgende regel:

- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien de nieuwvestiging van een bedrijfswoning de (toekomstige) milieubelastende functies niet onevenredig beperkt.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage zal per bouwperceel ten hoogste 70% bedragen;
- b. de afstand van een gebouw tot de weg zal ten minste 5,00 m bedragen;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 14,00 m bedragen;
- f. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ten hoogste één bedragen;
- h. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 200 m² bedragen;
- i. een uitpandige bedrijfswoning zal zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1,00 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, een goede landschappelijke inpassing, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 sub b. in die zin dat de afstand van een gebouw tot de weg wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub c. in die zin dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub f. in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de vastgestelde hogere grenswaarde.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1,2, 3.1 en 3.2,

- alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. productiegebonden detailhandel;
 - 2. perifere detailhandel;
 - d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het wonen, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', in welk geval per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5 sub b. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, met dien verstande dat:

deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- a. er sprake is van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de wel onder die categorieën genoemde bedrijven;
- b. indien er sprake is van bedrijven uit de categorieën 4.1 of 4.2, deze in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting hebben die gelijk is aan de milieubelasting van bedrijven uit categorie 3.2 of lager;
- c. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de bedrijfspercelen aan de westzijde van de Buitensingel.

4.6.2 Toetsingscriteria

De onder 4.6.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de woonsituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

