

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', voor bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 m;
 - b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 50 m;
 - c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen alsmede opslagen en installaties, voor zover de daarbijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m;
 - d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**', uitsluitend kleinschalige bedrijven, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 3.000 m²;
 2. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte op het deel van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 1.250 m²;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens voor het wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van kleinschalige bedrijven;
 - f. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**', mede voor perifere detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste bedraagt 5.000 m²;
 2. van de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 4.000 m² wordt gebruikt voor meubelen, woninginrichting en keukens;
 - g. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', tevens voor zelfstandige kantoren met dien verstande dat:
 1. voor alle bedrijfstypen geldt dat de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 3.500 m²;
 2. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte niet meer dan 2.500 m² mag bedragen;
 3. de bruto vloeroppervlakte per kantoorvestiging ten hoogste 600 m² bedraagt;
 4. de kantoren geen (publiekgerichte) baliefunctie hebben;
- met daarbijbehorende:
- h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
 - k. tuinen;
 - l. erven;
 - m. terreinen;
 - n. wegen en paden;

- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. nutsvoorzieningen;
 - r. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat:
 1. voor elke 40 m² bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsbebouwing, dan wel per 2,5 arbeidsplaats, tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
 2. voor elke 8 bezoekers die gemiddeld per dag aanwezig zijn, tenminste 1 parkeerplaats moet worden gerealiseerd;
- met dien verstande dat:
- s. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - t. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - u. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - v. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

3.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1

Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 80, tenzij anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' dient tenminste één gevel van het (hoofd)gebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste bedraagt 10 m;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder f** geldt ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**' bij nieuw uit te geven terreinen dat bij een kavelbreedte tot 45 m de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m mag bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwing**', dat gebouwen in de vorm van entreepartijen en/of uitbouwen zijn toegestaan, over een maximale breedte van 30% van de totale lengte van de voorgevel;
- i. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - accent**', dat gebouwen in de vorm van uitbouwen als bijzonder bouwaccent ten opzichte van het hoofdgebouw over maximaal 50% van het maatvoeringsvlak zijn toegestaan;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

3.2.2

Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is een bedrijfswoning toegestaan;
- b. per bouwperceel is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud mag niet meer dan 900 m³ bedragen;

- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 10 m.

3.2.3

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten of lantaarnpalen mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes mag niet meer dan 12 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclame- en/of vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid;
 mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad en de uitgangspunten van Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan in acht worden genomen;
- b. nadere eisen stellen aan de situering van terreinverlichting en andere lichtuitstralende verwijzings- en aanduidingselementen ten behoeve van het voorkomen van hinderlijke lichtuitstraling dan wel negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid.

3.4

Afwijken van de bouwregels

3.4.1

Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.2.1 onder c** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. **3.2.1 onder e** en kan worden toegestaan dat de afstand wordt verminderd tot minimaal 5 m;

- c. **3.2.2 onder f** en kan worden toegestaan dat de afstand wordt verminderd tot minimaal 3 m;
- d. **3.2.4 onder a** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2 m.

3.4.2 *Afwegingskader*

Een in **3.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. zelfstandige kantoren, met uitzondering van kantoren als genoemd in **3.1 onder g**;
- b. detailhandel met uitzondering van:
 1. perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel perifeer**';
 2. detailhandel in goederen welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte die daarvoor mag worden aangewend ten hoogste 100 m² bedraagt;
 3. detailhandel in goederen in een onderneming waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening in een onderneming en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan geschiedt zowel ter plaatse waar het bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband staat met dat bedrijf en met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte die daarvoor mag worden aangewend ten hoogste bedraagt 100 m²;
- c. buitenopslag van goederen en materialen.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 onder a tot en met c** ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar de aard en de omvang gelijk is te stellen met de aangegeven categorieën bedrijven en geen grotere en/of onevenredige afbreuk doet aan het woon-, werk- en leefmilieu door hinder en/of gevaar;
- b. **3.1 onder f sub 1** ten behoeve van een grotere verkoopvloeroppervlakte en kan worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 10.000 m² bedraagt, met dien verstande dat het middenterrein van fase 1 (bestemmingsplan Straatweg) eerst volgebouwd dient te zijn en dat van deze bevoegdheid slechts gebruik wordt gemaakt:
 1. als blijkt dat behoefte bestaat aan extra perifere detailhandel en er geen afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied, dan wel
 2. als bedrijfsverplaatsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een andere locatie binnen de gemeente een gewenste herstructurering oplevert;
- c. **3.1 onder g** ten behoeve van een grotere bruto vloeroppervlakte per kantoorvestiging en kan worden toegestaan dat deze ten hoogste 1.200 m² bedraagt;

- d. **3.1 onder g** voor een grotere gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van zelfstandige kantoren, mits de gezamenlijke bruto oppervlakte niet meer bedraagt dan 5.000 m² en de noodzaak voor de grotere gezamenlijke bruto vloeroppervlakte aannemelijk is gemaakt;
- e. **3.5.1 onder b** ten behoeve van detailhandel in keukens, sanitair, woninginrichtingsartikelen (niet zijnde meubels), of bouwmarkten of tuincentra, mits:
 - 1. vestiging in het kernwinkelgebied van de gemeente Lemsterland niet mogelijk en/of uit ruimtelijke overwegingen niet wenselijk is gebleken;
 - 2. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 - 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 4. detailhandel niet plaats vindt ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- f. **3.5.1 onder c** voor buitenopslag van goederen en materialen, mits:
 - 1. de opslag uit bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - 2. de opslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaatsvindt.

3.6.2

Algemeen afwegingskader

Een in **3.6.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor reclamemasten;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. de regels over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.1.2 Afwegingskader

Een in **11.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

12.1.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. functieaanduidingen laten vervallen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe aanduidingen.

12.1.2 Wro-zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' de bestemmingen '**Wonen**' en '**Tuin**' wijzigen in de bestemming '**Bedrijventerrein**' en daarbij aanduidingen opnemen conform Bijlage 2 Kaart wijzigingsgebied;
- b. de aanduidingen '**bedrijf tot en met categorie 2**' en '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' wijzigen in de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', indien en voor zover gebruik is of wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld **onder a**.

12.1.3 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' de bestemming '**Groen**' wijzigen in de bestemming '**Bedrijventerrein**' en daarbij aanduidingen opnemen, met uitzondering van een bouwvlak.

12.1.4 Wro-zone wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 3**':

- a. ter plaatse van de aanduiding '**verkeer**' de bestemming '**Bedrijventerrein**' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming '**Verkeer - Verblijfsgebied**';
- b. de aanduidingen zodanig wijzigen dat in het bestemmingsvlak twee bouwpercelen zijn toegestaan in plaats van drie bouwpercelen, indien en voor zover gebruik is of wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld **onder a**.

12.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **12.1** genoemde wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Indien de waarden en/of belangen als genoemd **onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.