

## 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

### **Artikel 3: Bedrijventerrein**

#### **Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de plankaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder:
    - a. de categorieën 1 en 2, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "A", met dien verstande dat, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "opslag agrarische producten toegestaan", tevens de opslag van agrarische producten is toegestaan;
    - b. de categorieën 1, 2 en 3, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "B", met dien verstande dat, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "categorie 4-bedrijf toegestaan", tevens bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 4;
    - c. de categorieën 1, 2, 3 en 4, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "C", met dien verstande dat, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "categorie 5-bedrijf toegestaan", tevens bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 5;met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, met dien verstande dat:
    - indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG", een verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG, is toegestaan;
    - indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "reinigingsmiddelenfabriek toegestaan" een reinigingsmiddelenfabriek is toegestaan;
    - indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "vuurwerkopslag toegestaan", de opslag van vuurwerk is toegestaan;
  2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
  3. perifere detailhandel in ABC-goederen;
  4. perifere detailhandel, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "perifere detailhandel toegestaan";
  5. jachthaven / aanleggelegenheid, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "jachthaven toegestaan";
  6. het wonen voor zover dit ten dienste staat van een bedrijf, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" of "bedrijfswoningen toegestaan";
  7. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
  8. horeca, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "horeca toegestaan";

9. een seksinrichting, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “zoekgebied seksinrichting”;
  10. verkooppunten van motorbrandstoffen exclusief LPG, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “verkooppunt van motorbrandstoffen exclusief LPG”;
  11. dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in bijlage 3, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “dienstverlening toegestaan”;
- met daaraan ondergeschikt:
12. groenvoorzieningen;
  13. verblijfsdoeleinden;
  14. verkeersdoeleinden.

### **Bebouwingsbepalingen**

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepalingen:
- a. er zal uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “geen gebouwen toegestaan”, geen gebouwen mogen worden gebouwd;
  - b. indien op de kaart een gevelbouwgrens is aangegeven, zal per bouwperceel ten minste één gevel van een bedrijfsgebouw geheel of gedeeltelijk in de gevelbouwgrens worden gebouwd;
  - c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
  - d. bedrijfswoningen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen een gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” of “bedrijfswoningen toegestaan”;
  - e. het aantal bedrijfswoningen zal per aanduidingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij op de kaart in het aanduidingsvlak een maximum aantal is aangegeven, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het op de kaart in het aanduidingsvlak aangegeven aantal mag bedragen, met dien verstande dat er ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel c.q. bedrijf zal worden gebouwd;
  - f. de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart, met dien verstande dat:
    1. de inhoud van bedrijfswoningen ten hoogste 600 m<sup>3</sup> zal bedragen;
    2. voor bedrijfswoningen die worden gebouwd binnen de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “bedrijfswoningen toegestaan”, aanvullend de volgende bepalingen gelden:
      - de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel ten minste 200 m<sup>2</sup> bedragen en ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedragen;
      - de goothoogte van een bedrijfswoning ten hoogste 3,50 m bedragen;

- een bedrijfswoning zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 15° en ten hoogste 60° zal bedragen;
3. voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen aanvullend de volgende bepalingen gelden:
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van silo's geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van een silo zal ten hoogste 20,00 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
  - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **Nadere eisen**

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- 1. de woonsituatie;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen**

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de milieusituatie, vrijstelling verlenen van:
- 1. het bepaalde in lid B sub 1 onder a en b en toestaan dat de gevelbouw grens c.q. de bouw grens wordt overschreden voor de bouw van een entree, een kantoor en/of showroom over maximaal 1/3 van de breedte van de voorgevel van het bedrijfsgebouw, mits:
    - de afstand tot de voorste perceelgrens ten minste 2,00 m zal bedragen;
  - 2. het bepaalde in lid B sub 1 onder c en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;

3. het bepaalde in lid B sub 1 onder f en toestaan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot, mits:
  - de maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 4,00 m hoger is dan de bouwhoogte die op de kaart in het bouwvlak is aangegeven;
4. het bepaalde in lid B sub 3 onder b en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
5. het bepaalde in lid B sub 3 onder b en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot, mits:
  - a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst op bedrijfsgebouwen;
  - b. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m gemeten van het dak van het bedrijfsgebouw, zal bedragen.

### **Gebruiksbepalingen**

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 22 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van:
    - a. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
    - b. perifere detailhandel in ABC-goederen;
    - c. perifere detailhandel, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "perifere detailhandel toegestaan";
    - d. detailhandel in motorbrandstoffen, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG" of "verkooppunt van motorbrandstoffen exclusief LPG";
  2. het gebruik van de gebouwen voor perifere detailhandel zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf minder bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>;
  3. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "dienstverlening toegestaan";
  4. het gebruik van gebouwen als bedrijfswoning, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" of "bedrijfswoningen toegestaan";
  5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, met uitzondering van de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "horeca toegestaan";

6. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één seksinrichting met dien verstande dat in het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “zoekgebied seksinrichting”, het gebruik van de gebouwen als seksinrichting ten hoogste 150 m<sup>2</sup> zal bedragen;
7. het gebruik van de gronden als opslagpunt voor LPG ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen, indien de gronden op de kaart niet zijn voorzien van de aanduiding "opslag LPG";
8. het gebruik van de gronden als vulpunt voor LPG ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen, indien de gronden op de kaart niet zijn voorzien van de aanduiding "vulpunt LPG";
9. het gebruik van de bouwwerken voor de opslag van meer dan 2.001.500 kilogram vuurwerk;
10. het gebruik van het voorterrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden.

### **Vrijstelling van de gebruiksbepalingen**

- F. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, vrijstelling verlenen van:
1. het bepaalde in lid A sub 1 juncto artikel 22 lid A en toestaan dat:
    - a. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zoneaanduiding “A”, bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
    - b. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zoneaanduiding “B”, bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3;
    - c. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zoneaanduiding “C”, bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3 en 4;
  2. het bepaalde in lid E sub 1 juncto artikel 22 lid A en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor perifere detailhandel plus dan wel detailhandel in outdoor-, sport-, hobby-, media-, antiek- en kunst artikelen, mits:
    - a. deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “perifere detailhandel toegestaan”;
    - b. de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf ten minste 1000 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  3. het bepaalde in lid E sub 2 en toestaan dat minimale verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf wordt verkleind;

4. het bepaalde in lid E sub 3 en toestaan dat het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 3000 m<sup>2</sup>, mits:
    - het gebruik van de gebouwen voor kantoor niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf;
  5. het bepaalde in lid E sub 3 en toestaan dat het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte wordt vergroot tot ten hoogste 5000 m<sup>2</sup>, mits:
    - a. het gebruik van de gebouwen voor kantoor niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf;
    - b. in voldoende mate is aangetoond dat de kantoorunit niet kan worden gescheiden van de overige bedrijfsactiviteiten;
    - c. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen;
- G. 1. Een vrijstelling als bedoeld in lid F onder 1 kan worden verleend, mits:
- a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd;
  - b. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid F onder 2 en 3 kan worden verleend, indien:
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van bestaande detailhandelscentra in de regio, zowel in kernwinkelgebieden als in andere detailhandelsconcentraties. Hiervan wordt in ieder geval geacht geen sprake te zijn als er sprake is van een toevoeging ten opzichte van het bestaande aanbod;
  - b. de detailhandelsfunctie qua aard en schaal passend is in de gemeente Dronten;
  - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
  - d. vooraf advies is ingewonnen bij de brancheadviescommissie.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- H. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het plan wijzigen in die zin dat:
1. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "A", de aanduiding "categorie 3-bedrijf toegestaan" op de kaart wordt aangebracht;
  2. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "B", de aanduiding "categorie 4-bedrijf toegestaan" op de kaart wordt aangebracht;

2. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "B", de aanduiding "categorie 4-bedrijf toegestaan" op de kaart wordt aangebracht;
  3. indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de zone-aanduiding "C", de aanduiding "categorie 5-bedrijf toegestaan" op de kaart wordt aangebracht;
  4. de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan", "horeca toegestaan", "opslag agrarische producten toegestaan", "categorie 4-bedrijf toegestaan", "categorie 5-bedrijf toegestaan", "verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG", "opslag LPG", "vulpunt LPG", "reinigingsmiddelenfabriek toegestaan" of "vuurwerkopslag toegestaan", van de kaart wordt verwijderd, indien:
    - de betreffende bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.
- I. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid H sub 1, 2 of 3 kan uitsluitend worden toegepast, indien:
1. het gaat om bedrijven uit een hogere categorie dan is toegestaan, maar die naar de aard en de invloed op de omgeving aanvaardbaar zijn of bedrijven uit een hogere categorie dan is toegestaan die in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting hebben;
  2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft.