

Reparatieplan Bedrijventerrein Florapark 2017

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijventerrein	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 5	Algemene bouwregels	21
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 9	Algemene procedureregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28
Bijlagen bij regels		29
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	30
Bijlage 2	Parkeernormen	31
Bijlage 3	Inrichtingsplan	32
Toelichting		33
Hoofdstuk 1	Inleiding	34
1.1	Aanleiding	34
1.2	Situering plangebied	35
Hoofdstuk 2	Beleidskader	36
Hoofdstuk 3	Planologische verantwoording	37
3.1	Planologische toelaatbaarheid verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	37
3.2	Detailhandel	38
3.3	Conclusie	38
Hoofdstuk 4	Onderdelen reparatieplan	39
4.1	Wijzigingen verbeelding	39
4.2	Wijzigingen planregels	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Reparatieplan Bedrijventerrein Florapark 2017" met identificatienummer NL.IMRO.0743.BPREPFLOORA2017- van de gemeente Asten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 archeologiebeleid

door een overheid vastgesteld kader voor de wijze waarop zij wil omgaan met haar zorgplicht ten aanzien van archeologische waarden op haar grondgebied.

1.7 archeologisch beschermd monument

gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of van gemeentewege is beschermd.

1.8 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.9 archeologische verwachting

aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.10 archeologische waarde

oudheidkundige waarde, in de vorm van archeologische relictten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.11 archeologisch onderzoek

diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 bedrijf

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.15 bedrijfsactiviteiten

activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.16 bedrijfsauto

voertuig op vier of meer wielen, niet zijnde een motorrijtuig met beperkte snelheid of gehandicaptenvoertuig, en ingericht voor:

- het vervoer van goederen, of
- het uitvoeren van andere werkzaamheden

In ieder geval wordt als bedrijfsauto aangemerkt een voertuig in de categorie N (met de code BA Vrachtwagen, BC Opleggertrekkend voertuig, BD Aanhangwagentrekkend voertuig (aanhangwagentrekker) alsmede een voertuig in de categorie N met de code BB Bestelwagen) en een voertuig dat blijkt het kentekenregister een bedrijfsauto is. (Uit regeling voertuigen, geldend vanaf 07-05-2017).

1.17 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw waarin het uitoefenen van bedrijvigheid (waaronder industriële en ambachtelijke en met uitzondering van (maatschappelijke) dienstverlening en kantoren) wisselend kan worden uitgeoefend, waarbij de ruimtelijke uitstraling gelijk is als ware het één bedrijf

1.20 bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.21 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.22 bestaande bebouwing

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.23 bestaand gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bodemingreep/verstoringsooppervlakte

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

1.29 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.34 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen

goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een woon-/winkelgebied, dan wel daarmee qua aard te vergelijken gebied, niet verantwoord is.

1.36 BVO (Bruto vloeroppervlakte)

De som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, berekend conform NEN 2580 zoals deze luidt op het tijdstip van in werking treden van het bestemmingsplan.

1.37 cultuurhistorische waarde

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

ter verduidelijking: daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

1.38 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.39 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

ter verduidelijking: dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.40 dienstverlening

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een horecabedrijf.

1.41 erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

- a. achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
- b. voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.42 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.44 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het (door)verkoop en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.45 hellingbaan

een beloopbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

1.46 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 horecabedrijf

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

ter verduidelijking: onder exploitatie van zaalaccommodatie wordt verstaan: het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen/beurzen, feesten, vlooiën-/rommelmarkten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.

Horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

Horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

Horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.48 internetwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.49 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

ter verduidelijking: kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.

1.50 kantoorvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een kantoor, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.51 kampeermiddel

- a. tenten, tentwagens, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.52 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoel in artikel 2.1. of 2.2. Wabo.

1.53 ondergeschikte detailhandel

detailhandel van aan de bedrijfsvoering gerelateerde, maar niet ter plaatse vervaardigde, gerepareerde of toegepaste goederen, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

1.54 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met de andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

De ondergeschiktheid uit zich onder meer in:

- a. het behoud van de uitstraling van de hoofdfunctie;
- b. het niet beschikbaar zijn van een aparte in- of uitgang van de ondergeschikte horeca-activiteit;
- c. aan de hoofdactiviteit gekoppelde sluitingstijd.

1.55 ondergronds bouwen

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.

1.56 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.57 oprit

gedeelte van een bouwperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Onder oprit wordt niet verstaan de voortuin c.q. het voorerf.

1.58 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.59 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.60 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

ter verduidelijking: bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).

1.61 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.62 postorderbedrijf

het bedrijfsmatig verkopen van goederen die uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht, waarbij de goederen elders worden bezorgd en waarbij geen sprake is van publieksgerichte activiteiten, zoals afhaalpunten, voor publiek toegankelijke winkelruimtes of showrooms.

1.63 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.64 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.65 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden.

onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.66 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.67 straatmeubilair

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.68 ter plaatse geproduceerde goederen/ productiegebonden detailhandel

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.69 Verordening Ruimte 2012

Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, zoals vastgesteld op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant.

1.70 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.71 voorgevelrooilijn

de bouw- en bijgebouwgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.72 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.73 weg

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.74 woning/wooneenheid

één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

1.75 Wro

de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.2 bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

ter verduidelijking: loggia's en andere inwendige constructies worden hierin meegerekend.

2.7 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de (zij)gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste lengte, breedte en/of diepte.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 diepte bodemingreep

vanaf het peil/maaiveld tot aan het diepste punt van de ingreep.

2.10 oppervlakte van een bodemingreep

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 de oppervlakte van een hellingbaan

tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.13 de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken

tussen de uitwendige scheidingsconstructie en/of het hart van de scheidingsmuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.14

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. internetwinkels en postorderbedrijven;
- d. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag beslaan;
- e. productiegebonden detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo per bedrijf;
- f. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en bedrijf voor onderhoud van uitsluitend bedrijfsauto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- g. een zichtwal in de vorm van een aarden wal, ter afscherming van de bedrijfsactiviteiten en ter verbetering van de landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtwal';
- h. oppervlakteverhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. open opslag, met uitzondering van open opslag die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
- l. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- m. en de daarbij behorende overige voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 10.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De voorgevel van een gebouw dient geplaatst worden in de voorste bouwgrens, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' plaatsing tot maximaal 5 meter achter de voorste bouwgrens is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' plaatsing tot maximaal 3 meter achter de voorste bouwgrens is toegestaan.
- c. In aanvulling op het bepaalde sub b geldt dat minimaal 60% van de breedte van de

- voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.
- d. Het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwperceel.
 - e. De afstand van gebouwen tot minimaal 1 zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.
 - f. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangeduid.
 - g. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzondering van de gronden waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' een afwijkende maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid.
 - h. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met platte daken toegestaan.
 - i. Ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' zijn gebouwen met platte daken niet toegestaan.
 - j. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 1.000 m² en niet meer dan 5.000 m² bedragen.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a Bouwhoogten

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 3 m² buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame uitingen, met uitzondering van:

1. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen;
2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,50 meter mag bedragen en achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
3. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

b Lichtreclames

Lichtreclames zijn uitsluitend toegestaan indien is voldaan aan het gestelde in het "Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Florapark" met kenmerk GM-0151530, revisie 01, d.d. 15 augustus 2014 zoals opgenomen in bijlage 3.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 5.2.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goot en/of bouwhoogte zoals bepaald in 3.2.2 en een verhoging van de maximale bouwhoogte van maximaal 10% toestaan voor gebieden waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 12 meter, en voor zover geen maximale goothoogte is opgenomen, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de maximale bouwhoogte die is toegestaan voor gebouwen zoals bepaald in 3.2.2 en 3.4.1;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub b en een hogere maximum bebouwingspercentage toestaan tot maximaal 80%, mits:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

3.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub c en een kleinere afstand van gebouwen tot, danwel in de zijdelingse perceelsgrenzen toestaan, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het gebruik van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen in bijlage 2 bij deze regels;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarden dat binnen een jaar na de start van de bouw van de bebouwing als bedoeld in artikel 3.1 van dit bestemmingsplan, de zichtwal overeenkomstig het inrichtingsplan in bijlage 3 bij deze regels is gerealiseerd en de daarop aanwezige groenblijvende haag, duurzaam wordt onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden (inclusief herplant, indien nodig), waarbij geldt dat:
 1. de minimale hoogte van de zichtwal 2 meter bedraagt;
 2. de aanplanthoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal circa 1 meter bedraagt;
 3. de minimum instandhoudingshoogte van de groenblijvende haag op de zichtwal 2 meter bedraagt;
- c. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak uitgesloten' is uitsluitend toegestaan indien is voorzien in de realisatie van:
 1. ten minste 3 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen kleiner dan 2.000 m²;
 2. ten minste 4 permanente nestgelegenheden voor de huismus, voor bouwpercelen groter dan 2.000 m²;
- d. In aanvulling op het bepaalde sub c geldt dat de wijze waarop de voorzieningen worden

aangebracht, wordt afgestemd met een door de gemeente aan te wijzen ter zake deskundige op het gebied van de huismus;

- e. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' als verkooppunt motorbrandstoffen voor bedrijfsauto's is uitsluitend toegestaan, onder voorwaarden dat er (technische) maatregelen getroffen worden zodat het leveren van brandstoffen aan personenauto's, voertuigen met de voertuigclassificatie M1 en voertuigen die als personenauto's staan geregistreerd, is uitgesloten.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. voor bewoning;
- b. voor detailhandel, anders dan bedoeld in 3.1
- c. voor (detailhandel in) voedings- en genotsmiddelen industrie;
- d. voor tuincentra;
- e. voor dienstverlening, anders dan bedoeld in 3.1;
- f. voor horeca;
- g. als bedrijfsverzamelgebouw en/of voor zelfstandige kantoren, anders dan bedoeld in 3.1;
- h. voor verblijfsrecreatie;
- i. als verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen (specifiek gevaarlijke stoffen klasse 1 en 2 waaronder lpg);
- j. als verkooppunt voor motorbrandstoffen; uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', waar de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan;
- k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- l. risicovolle inrichtingen;
- m. groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfstypen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 a en b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naastgelegen hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 a en b (zijnde categorie 4.1 ter plaatse van categorie 3.2, categorie 3.2 ter plaatse van categorie 3.1 en categorie 3.1 ter plaatse van categorie 2) indien deze gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 a en b; of
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 a en b, maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten worden genoemd; of
- c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien is aangetoond dat de milieubelasting (onder andere geluid en luchtkwaliteit) naar aard en invloed op de omgeving lager of gelijkwaardig is aan de milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 b en er derhalve geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder.

3.6.2 Ondersteunende kantoorfaciliteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van ondersteunende kantoorfaciliteiten tot maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.6.3 Bedrijfsverzamelgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub h en in 3.5.2 sub f en een bedrijfsverzamelgebouw toestaan, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. is aangetoond dat niet op een locatie elders in de gemeente in de behoefte aan een bedrijfsverzamelgebouw kan worden voorzien;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.6.4 Parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 en bijlage 2 en afwijkende parkeernormen toestaan, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimte gebruik;
- b. is aangetoond door middel van een mobiliteitsmanagementplan dat de werkelijke parkeerbehoefte lager is;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een grotere oppervlakte van een bouwperceel toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
- c. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein.
- d. De grotere oppervlakte van het bouwperceel mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en functies.
- e. Het voornemen om te komen tot een grotere oppervlakte van een bouwperceel vooraf wordt afgestemd met en is goedgekeurd door de bevoegde instanties van de Provincie Noord-Brabant.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

5.1.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.1.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 4 meter onder peil;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan.

5.1.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld;
- b. het aantal en de situering van parkeerplaatsen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van parkeeroverlast ten gevolge van toegestane veranderingen in gebruik en/of uitbreiding van de bebouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en opstallen in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Openbare nutsvoorzieningen en evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 meter en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
 1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan;
 2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), onder de voorwaarden dat:
 1. de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
 2. het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
 3. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
 4. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
 5. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
 6. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan;
 7. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.2 Telecommunicatiemasten

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemming, 'Bedrijventerrein', voor het oprichten van telecommunicatiemasten tot een hoogte van maximaal 20 meter.

7.3 Voorwaarden

De in 7.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
- c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
- d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn;
- e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de omgeving;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en bedrijfsmilieu ontstaan.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.

8.2 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de parkeernormen (bijlage 2) te wijzigen, indien een efficiëntere inrichting van de gronden noodzakelijk is dan wel daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat en er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 10 Overige regels

10.1 (Wettelijke) regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Voorrangsregeling

10.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding overeind. De dubbelbestemming(en) en de gebiedsaanduiding(en) vormen het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en leveren als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

10.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Reparatieplan Bedrijventerrein Florapark 2017 van de gemeente Asten.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Parkeernormen

Bijlage 3 Inrichtingsplan

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 juli 2016 is het bestemmingsplan 'Asten Bedrijventerrein Florapark 2013' van de gemeente Asten vastgesteld. Tegen dit vastgestelde plan is beroep aangetekend. Op 29 maart 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Raad van State) uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen en is het bestemmingsplan deels vernietigd voor zover het betreft artikel 4, lid 4.5.2, onder i, van de planregels voor zover daarin niet is bepaald dat onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval mede wordt begrepen het gebruik als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Afweging Raad van State

In haar afweging stelt de Raad van State dat het besluit waarin het niet langer strijdig gebruik als verkooppunt voor motorbrandstoffen is bepaald, onzorgvuldig tot stand is gekomen. Hierbij is betrokken dat uit de planregels onvoldoende duidelijk blijkt welke motorbrandstoffen bij afwijking van de gebruiksregels zijn toegestaan, zodat een inschatting van de mate waarin externe veiligheidsgevolgen een rol spelen bij dergelijk gebruik zich moeilijk laat maken.

Gewenste ontwikkeling

De gemeente heeft beslist dat het niet gewenst is dat verkooppunten voor motorbrandstoffen in het algemeen mogelijk worden op het bedrijventerrein. Om wel tegemoet te komen aan een specifiek verzoek wil de gemeente alleen op de hoek bij de nieuwe rotonde (zie figuur 1.1) rechtsreeks een specifiek bedrijf mogelijk maken dat handelt in motorbrandstoffen en zich richt op bandenservice en onderhoud van voertuigen voor uitsluitend zakelijke klanten en bandenservice voor particulieren en zakelijke klanten.

Het plan voorziet in het verplaatsen van onderdelen van de bedrijfsvoering van het bedrijf van de huidige locatie aan de Tuinstraat naar het Florapark in verband met de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling om het bedrijf naar de toekomst toe duurzaam te kunnen blijven exploiteren. De hervestiging op het Florapark maakt het mogelijk om vanaf het bedrijventerrein zakelijke klanten (bedrijven) te voorzien van brandstof voor zakelijk gebruik. Door de vestiging op Florapark kan initiatiefnemer zijn zakelijke/bedrijfsmatige klanten blijven bedienen en dit verder ontwikkelen. De bedrijven kunnen dan vanaf het bedrijventerrein zelf worden bediend, wat tevens leidt tot minder vervoersbewegingen naar en van het centrum. Door de ligging en de functie van Florapark (bedrijventerrein) kan tevens de bandenservice voor vrachtwagens worden gerealiseerd en kan de (grootschalige) opslag van banden (o.a. winter-, zomerbanden) daar gaan plaatsvinden.

Om de verplaatsing en hervestiging van het bedrijf op Florapark mogelijk te maken, is de voorliggende correctieve herziening opgesteld.

Herziening bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. Voorliggend plan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. Alleen de regels die van toepassing zijn op het plangebied van dit plan (zie de verbeelding voor de exacte begrenzing) zijn uit het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 overgenomen. De regels voor het plangebied vervangen dus de regels van het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. Het plan kan worden gelezen in samenhang met het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. Het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013 blijft dus van kracht voor de overige gronden.

De verbeelding van voorliggende herziening bevat een nieuwe aanduiding op het betreffende perceel, het gaat om de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg". Uit de regels van dit plan valt op te maken welke betekenis deze aanduiding heeft binnen de betreffende bestemming.

1.2 Situering plangebied

Het gebied waarvoor dit reparatieplan is opgesteld, bevindt zich aan de westzijde van het bedrijventerrein Florapark op de hoek bij de nieuwe rotonde.



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied met het plangebied van voorliggende herziening globaal rood omcirkeld (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het voorliggende bestemmingsplan is een reparatie van het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. De bestemming voor het voorliggende plangebied blijft 'Bedrijventerrein'. Op de verbeelding wordt enkel de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aan de bestemming toegevoegd, waarmee een verkooppunt voor motorbrandstoffen mogelijk wordt op deze specifieke locatie op het bedrijventerrein. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, de voorliggende ontwikkeling past nog steeds binnen het beleid zoals in het moederplan is weergegeven. Ook de Ladder Duurzame Verstedelijking, is niet van toepassing aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Planologische verantwoording

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggend bestemmingsplan betreft een reparatieplan, een correctieve herziening van het recentelijk onherroepelijk geworden bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. De planologische toelaatbaarheid van de onderdelen die door middel van dit plan gerepareerd worden is onderstaand beschreven.

Voor de planologische verantwoording van het oorspronkelijke plan wordt verwezen naar de toelichting van het onherroepelijke bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013.

3.1 Planologische toelaatbaarheid verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

De activiteiten die het bedrijf wenst uit te oefenen bestaan uit:

1. Verkooppunt voor motorbrandstoffen voor bedrijfsauto's:
 - a. Opslag van ca. 150 m³ vloeibare brandstoffen, zoals benzine en diesel, in ondergrondse tanks met een potentiële totale jaarlijkse doorzet van ca. 9.000 m³;
 - b. Opslag van ca. 20 m³ Ad Blue in ondergrondse tank met een potentiële jaarlijkse doorzet van ca. 250 m³. AdBlue is een brandstof toevoeging voor bedrijfswagens i.v.m. verbranding in motor en milieuprestatie van de motor;
 - c. Meerdere opstelplaatsen met tappunt met betaalzuij voor alleen vrachtauto's;
 - d. Opstelplaats met tappunt met betaalzuij voor bedrijfsauto's (zakelijk gebruik);
 - e. Afleverpunt brandstoffen;
 - f. Erfverhardingen voor in- en uitrit en manoeuvreerruimte;
2. Bandenservice en onderhoud:
 - a. Werkplaats voor onderhoud voertuigen zakelijke klanten en bandenservice particulieren en zakelijke klanten;
 - b. Opslag van materialen voor service en onderhoud;
 - c. Opslag van banden, tevens voor zomer- en winterbanden;
3. Kantoor (ondersteunende kantoorfaciliteiten).

Het opslaan van banden is binnen het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan via de Lijst van bedrijfsactiviteiten (activiteit 6312, Dienstverlening tbv het vervoer, opslaggebouwen). Dit kan zowel voor zakelijke klanten als voor particulieren. Ook ondersteunende kantooractiviteiten zijn rechtstreeks toegestaan.

De overige activiteiten genoemd onder 1 en 2 zijn te vergelijken met de activiteiten van een in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering opgenomen inrichtingen 'benzineservicestation zonder lpg' en 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Beide inrichtingen zijn niet rechtstreeks toegestaan omdat deze niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten staan en omdat detailhandel (aan particulieren) als strijdig gebruik is benoemd.

Hierna wordt daarom eerst onderbouwd dat de gewenste activiteiten milieuplanologisch haalbaar zijn en in het volgende hoofdstuk wordt beschreven welke maatregelen worden getroffen om verkoop aan particuliere klanten uit te sluiten.

Milieuplanologische toelaatbaarheid

Alle gewenste activiteiten zijn aangemerkt als milieucategorie 2. Voor dergelijke inrichtingen geldt een milieu-richtafstand van 10 m in het kader van gevaar, als gevolg van mogelijk brandgevaar en is de maximale milieurichtsafstand 30 meter.

Het bedrijfsperceel maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein voor milieu-inrichtingen tot maximaal milieucategorie 3.2; hiervoor geldt een milieurichtstand van 100 m. De richtafstand

van het benzinestation is dus kleiner dan de reeds toegelaten maximale richtafstand. Voor de vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen / benzinestation zonder lpg en de bandenservice en onderhoud is wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmering.

De activiteiten zijn nu echter niet rechtstreeks toegestaan, doordat deze niet vermeld staat in de Lijst van bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan. De aard en invloed van de activiteiten zijn, zoals hierboven beschreven, echter vergelijkbaar met inrichtingen c.q. activiteiten die op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten rechtstreeks mogelijk zijn voor Florapark.

Omdat de gemeente het niet wenselijk acht in het algemeen een verkooppunt voor motorbrandstoffen / benzinestation zonder lpg mogelijk te maken op Bedrijventerrein Florapark kan de gemeente door middel van het opnemen van een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan deze activiteiten alleen op deze specifieke locatie mogelijk maken.

Daarvoor dienen de verbeelding en enkele regelingen in de regels te worden toegevoegd/aangepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opdracht van de Raad van State om nader te bezien óf en/of op welke wijze de gemeente verkooppunten voor motorbrandstoffen niet binnen het bedrijventerrein Florapark wil en kan toestaan.

3.2 Detailhandel

Omdat detailhandel binnen het bedrijventerrein als strijdig gebruik is benoemd is het noodzakelijk te bezien of de bedrijfsactiviteiten hiermee niet strijdig zijn.

In het begrip detailhandel is het volgende opgenomen: het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Het bedrijf richt zich uitsluitend op zakelijke gebruikers, waardoor geen sprake is van detailhandel. Het vestigen van de bedrijfsactiviteiten zou mogelijk zijn.

Uit jurisprudentie blijkt echter dat verkoop aan particulieren ook al in het bestemmingsplan daadwerkelijk moeten worden uitgesloten via aanvullende randvoorwaarden aan de vestiging van het verkooppunt.

Hiervoor is nader onderzocht op welke wijze uitsluitend verkoop aan zakelijke klanten kan worden bewerkstelligd. De (technische) maatregelen die getroffen kunnen worden zijn:

- inrichten opstelplaatsen voor uitsluitend voertuigen met voertuigclassificatie N met de coda BA vrachtwagen, BC Opleggertrekkend voertuig en BD Aanhangwagentrekkend voertuig. Door middel van fysieke voorzieningen, zowel in wegdek als in de tankslang en snelheid van brandstofafgifte wordt voorkomen dat personenauto's hier kunnen tanken;
- realiseren opstelplaats voor bedrijfsauto's, voertuigen met voertuigclassificatie N met de code BB Bestelwagen en voertuigen die als bedrijfsauto staan geregistreerd, voor het leveren van zowel diesel als benzine incl. brandstof toevoegingen. Door middel van een digitaal herkenningssysteem kan bewerkstelligd worden dat alleen bedrijfsauto's hier kunnen tanken.

Omdat een substantieel deel van de vrachtwagens van dit bedrijf uit het buitenland afkomstig is, is het tanken door vrachtwagens alleen fysiek beperkt. Het is namelijk niet mogelijk al deze vrachtwagens ook in het digitaal herkenningssysteem te registreren.

In de regels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die bovenstaande (technische) maatregelen verplicht uit te voeren alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen. Naar oordeel van de gemeente wordt hiermee in voldoende mate gewaarborgd dat alleen bedrijfsauto's hier kunnen tanken.

3.3 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorliggende herziening planologisch aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 4 Onderdelen reparatieplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de correcties die ten opzichte van het moederplan in het nieuwe vast te stellen reparatieplan zijn opgenomen. Achtereenvolgens komen de verbeelding en de planregels aan de orde.

4.1 Wijzigingen verbeelding

Op het plangebied van dit plan is de functieaanduiding “verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg” toegevoegd.

4.2 Wijzigingen planregels

Naast de wijzigingen in de verbeelding zijn er ook wijzigingen in de planregels die betrekking hebben op het plangebied.

- Aan artikel 1 begrippen wordt toegevoegd:
1.16 bedrijfsauto:
Voertuig op vier of meer wielen, niet zijnde een motorrijtuig met beperkte snelheid of gehandicaptenvoertuig, en ingericht voor:
 - het vervoer van goederen, of
 - het uitvoeren van andere werkzaamheden

In ieder geval wordt als bedrijfsauto aangemerkt een voertuig dat blijkens het kentekenregister een bedrijfsauto is en een voertuig dat bij het als verkooppunt voor motorbrandstoffen aangeduide bedrijf is geregistreerd als bedrijfsauto.
- Aan lid 3.1 van de regels voor de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt toegevoegd onder f:
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en bedrijf voor bandenservice en onderhoud uitsluitend voor bedrijfsauto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.
- Lid 3.5.2. sublid i 'strijdig gebruik' wordt aangepast tot:
Als verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen (specifiek gevaarlijke stoffen klasse 1 en 2 waaronder lpg).
- Aan lid 3.5.2. 'strijdig gebruik' wordt toegevoegd onder j:
Als verkooppunt voor motorbrandstoffen; uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', waar de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan.
- In lid 3.5.1 van de 'specifieke gebruiksregels' wordt toegevoegd onder e:
Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' als verkooppunt motorbrandstoffen voor bedrijfsauto's is uitsluitend toegestaan, onder voorwaarden dat er (technische) maatregelen getroffen worden zodat het leveren van brandstoffen aan personenauto's, voertuigen met de voertuigclassificatie M1 en voertuigen die als personenauto's staan geregistreerd, is uitgesloten. Dit door middel van een (digitaal) herkenningssysteem waarbij via de kentekenplaat wordt gecontroleerd of het voertuig is geregistreerd als bedrijfsauto.