

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Bestemmingsplan  
"Jistrum 2005, Tillewei 1 (vergroten bouwvlak)"

Bijlage

Bestemming bedrijfsdoeleinden 2

## Bedrijfsdoeleinden 2

### 1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
  2. een autoreparatiebedrijf, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "autoreparatiebedrijf";
  3. een bouw- en aannemersbedrijf, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouw- en aannemersbedrijf";
  4. een veehandel, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "veehandel";
- b. bedrijfswoningen en de daarbijbehorende gebouwen en overkappingen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning";

waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. restauratieve voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2. Bouwvoorschriften

2. 1. Voor het bouwen van de in lid 1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw zal uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien op de kaart een bebouwingspercentage is aangegeven, zal het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het op de kaart in het bouwvlak aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een gebouw zal ten hoogste de op de kaart in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

2. 2. Voor het bouwen van de in lid 1 onder b genoemde bedrijfswoningen en de daarbijbehorende gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a. de bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd op gronden, die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning";
  - b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
  - c. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de bepalingen van lid 2.1. van overeenkomstige toepassing;
  - d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, indien gronden op de kaart zijn voorzien van de letteraanduiding "a" de volgende bepalingen:
    - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
    - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;
    - 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
  - e. de andere gebouwen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zullen uitsluitend binnen het bouwvlak en bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijfswoning worden gebouwd;
  - f. de goothoogte van andere gebouwen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zal ten hoogste 3 m bedragen;
  - g. de bouwhoogte van andere gebouwen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zal ten hoogste 6 m bedragen;
  - h. de bouwhoogte van overkappingen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zal ten hoogste 3 m bedragen;
  - i. de gezamenlijke oppervlakte van andere gebouwen en overkappingen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - j. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- tenzij op de kaart een andere oppervlaktemaat en/of bouwhoogte is aangegeven, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte en/of de bouwhoogte van andere gebouwen en overkappingen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie ten hoogste de op de kaart aangegeven oppervlakte en/of bouwhoogte zal bedragen.

2. 3. Voor het bouwen van de in lid 1 onder k genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de hoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
  - 2. de hoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen;tenzij op de kaart een andere hoogte is aangegeven, in welk geval de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte zal bedragen.

### 3. Aanlegvoorschriften

3. 1. Indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

3. 2. Het bepaalde in lid 3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3. 3. De in lid 3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
- c. het delen van gebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

#### 4. Gebruiksvoorschriften

4. 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4. 2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de in lid 1 onder a genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van andere gebouwen ten dienste van de (bedrijfs)woonfunctie dan de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van gronden bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

## 5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 3.1. en 4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## 6. Wijzigingsbevoegdheid

6. 1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de oppervlakte van een op de kaart aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een op de kaart aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
  1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
  2. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- b. op de kaart een (ander) bebouwingspercentage en/of andere goothoogte en/of andere bouwhoogte wordt aangegeven, mits:
  1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80% zal bedragen;
  2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
  3. de (bouw)hoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning" wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning" wordt gewijzigd, mits:
  1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
  3. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning" van de kaart wordt verwijderd;
- e. de aanduiding "autoreparatiebedrijf" van de kaart wordt verwijderd, mits:
  - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- f. de aanduiding "bouw- en aannemersbedrijf" van de kaart wordt verwijderd, mits:
  - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- g. de aanduiding "veehandel" van de kaart wordt verwijderd, mits:
  - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- h. op de kaart in een bouwperceel een grotere hoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
  1. de hoogte van antennemasten ten hoogste 25 m zal bedragen;
  2. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- i. de aanduiding "karakteristiek" op de kaart wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden, dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- j. de aanduiding "karakteristiek" geheel of gedeeltelijk van de kaart wordt verwijderd, mits:
  1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld.
  2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- k. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden W(a) 1-7, W(b) 1-6, W(c) 1-6" en/of "Tuin", mits:

1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
3. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

6.2. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 6.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke- en de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 7. Wijzigingsprocedure

7.1. Op de voorbereiding van een besluit tot een wijziging als bedoeld in lid 6.1 onder a en b is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpwijzigingsbesluit ligt gedurende vier weken ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken deze ter inzage legging van te voren bekend in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. in de bekendmaking wordt melding gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende de ter inzage legging.

7.2. Op de voorbereiding van een besluit tot een wijziging als bedoeld in lid 6.1 onder c t/m k is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpwijzigingsbesluit ligt gedurende twee weken ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken deze ter inzage legging van te voren bekend in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. in de bekendmaking wordt melding gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende de ter inzage legging.