

CONCEPT

Bijlage 4: Uittreksel bouwvoorschriften Woon-werklocaties Eesveenseweg

Versie november 2021

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1 tot en met 2 als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b) wonen in een bedrijfswoning;
met daaraan ondergeschikt:
 1. kantoorfuncties;
 2. tuinen, erven en terreinen,
 3. groenvoorzieningen;
 4. (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
 5. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a) gebouwen in de vorm van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b) bijgebouwen bij een bedrijfswoning, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- c) de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';
- d) de bouw van een bedrijfsgebouw is uitsluitend toegestaan in combinatie met de bouw van een bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
- e) met inachtneming van de volgende regels (3.2.4 tot en met 3.2.6).

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a) het bouwvlak wordt voor maximaal 75% bebouwd;
- b) voor de maatvoering met betrekking tot bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3.2.3;
- c) voor de maatvoering met betrekking tot de bedrijfswoning geldt het bepaalde in artikel 3.2.4;
- d) voor de maatvoering met betrekking tot bijgebouwen bij een bedrijfswoning geldt het bepaalde in artikel 3.2.5 ;
- e) voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 3.2.6.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor de bouw van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a) bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt waarbij de nokrichting haaks op de Eesveenseweg is georiënteerd;
- b) de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 4,00 meter en maximaal 5,00 meter;
- c) de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangeduide maximale bouwhoogte;
- d) de inhoud van de bedrijfsbebouwing bedraagt minimaal 1.500 m³;
- e) de voorgevel een bedrijfsgebouw wordt geplaatst achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning;
- f) de afstand van een bedrijfsgebouw tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 m.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor de bouw van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a) per bouwperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen maximaal bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal bedrijfswoningen;
- b) de voorgevel van een bedrijfswoning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de Eesveenseweg gekeerde bouwperceelsgrens;
- c) de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- d) de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e) de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 meter;
- f) bedrijfswoningen zullen met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° worden afgedekt waarbij de nokrichting haaks op de Eesveenseweg is georiënteerd;
- g) de afstand van een bedrijfswoning tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.

3.2.5 Bijgebouwen

Voor de bouw van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a) bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3,00 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b) de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m² per bouwperceel;
- c) de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,50 meter;

- d) de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte maximaal 3,50 meter bedraagt;
- e) de afstand van een bijgebouw tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels;

- a) de carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van een carport maximaal 20 m² bedraagt;
- b) bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
- c) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 14.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a) de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b) het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c) voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a) het stedenbouwkundig beeld;
- b) de landschappelijke inpassing;
- c) een goede parkeerbalans;
- d) de verkeerssituatie;
- e) de milieusituatie;
- f) de sociale veiligheid;
- g) verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i) instandhouding van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a) het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, met dien verstande dat parkeren ten behoeve van bewoners, personeel en bezoekers is toegestaan;
- b) gebouwen voor recreatieve bewoning;
- c) mantelzorg in de bedrijfswoning of vrijstaande (bij)gebouwen;
- d) horeca;
- e) woningsplitsing;
- f) logiesruimte;
- g) detailhandel;
- h) een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- i) een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- j) straatprostitutie;
- k) gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- l) buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning.

3.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis verbonden beroepen (Bijlage 2 bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a) een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de bedrijfswoning of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b) maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en);
- c) de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als bedrijfswoning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d) er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de bedrijfswoning is;
- e) er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- f) het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het (woon)karakter van de omgeving;
- g) in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- h) er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.