

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

- 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) niet zijn toegestaan;
- bedrijven als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan;
- inrichtingen, waarvoor op grond van de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage een besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat, niet zijn toegestaan;
- andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet zijn toegestaan;
- de oppervlakte van een bouwperceel per bedrijf maximaal 10.000 m² mag bedragen;

b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- c. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend op eigen terrein mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat het parkeren van vrachtauto's en (buiten)opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet is toegestaan;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - indicatieve groenverbinding' een groenvoorziening met een breedte van minimaal 5,00 meter moet worden gerealiseerd;
- h. inritten, met dien verstande dat per bedrijf maximaal 1 inrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 10 m;
- i. wegen, straten en paden, met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- j. water.

3.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd :

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen niet eerder worden gebouwd dan nadat een houtwal is aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', met dien verstande dat de aard van de beplanting van de houtwal zodanig is dat:
 1. de hoogte van de houtwal binnen 5 jaar na aanplant minimaal 6 m zal bedragen;
 2. de breedte van de kruin van de houtopstanden binnen 5 jaar na aanplant minimaal 1,5 m zal bedragen;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. minimaal 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw (met inbegrip van de bij het bedrijf behorende kantoren) dient te worden gebouwd in de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', met dien verstande dat daar waar deze gevellijn niet is aangegeven een afstand van niet minder dan 10,00 meter moet worden aangehouden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de bouwperceelsgrens;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens, niet zijnde een op de verbeelding aangegeven 'gevellijn', mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e. bouwpercelen, waarop hoofdgebouwen voorkomen die met de voorgevel zijn gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bouwvoorschriften van toepassing' mogen maximaal 65,00 meter breed zijn;
- f. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 65;
- g. de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.	
Min.	Max.	Min.	Max.
-	10	-	10

3.2.2. Overstekende bouwdelen, overschrijding bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b mogen gebouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstekende bouwdelen', worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. deze gebouwen niet mogen worden gebouwd op de begane grond;
- b. de bouwgrenzen met maximaal 3 m mogen worden overschreden.

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak de bouwhoogte van de hoofdbebouwing niet overschrijden, met uitzondering van (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale bouwhoogte 10,00 meter bedragen en met uitzondering van windmolens, waarvan de maximale bouwhoogte 18,00 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag voor (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, maximaal 10,00 meter bedragen;
- d. de afstand van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen en luifels tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens, niet zijnde een lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', mag niet minder dan 4 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een bij de kern Raalte passende hoeveelheid bebouwing wat betreft aard en omvang;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. Afwijking van de bouwregels

3.4.1. Afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub c daar waar het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, met dien verstande dat dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn';
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1. sub e teneinde bouwpercelen met een maximale breedte van 100,00 m toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1. sub g, teneinde een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 15,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- d. het bepaalde in lid 3.2.3. sub b, teneinde een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en silo's tot maximaal 20,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is.

3.5. Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort-, of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, anders dan bedoeld in lid 3.1. sub b;
- d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
- e. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

3.6. Afwijking van de gebruiksregels

3.6.1. afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van een bedrijf of een gedeelte ervan en het gebruik van grond en de opstallen hiervoor in een categorie, die één categorie hoger is dan ter plaatse conform artikel 3.1 is toegestaan, dan wel voor een bedrijf dat niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits het bedrijf aantoont dat de activiteiten, wat hinder, aard en omvang betreft, toelaatbaar zijn op de gewenste locatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, met dien verstande dat:
 1. bedrijven als bedoeld in Bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht van deze afwijkingsmogelijkheid zijn uitgesloten;
 2. inrichtingen, waarvoor op grond van de onderdelen C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage een besluit-m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat, niet zijn toegestaan.
- b. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van bouwpercelen tot een maximum van 20.000 m² per bedrijf onder de volgende voorwaarden:
 1. een groter bouwperceel is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.
 2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- c. artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van bouwpercelen tot een maximum van 60.000 m² per bedrijf onder de volgende voorwaarden:

1. het gaat om maximaal één bedrijf dat binnen de grenzen van de gemeente Raalte al minimaal één bedrijfsvestiging heeft;
 2. een groter bouwperceel is noodzakelijk uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.
- d. artikel 3.1 onder h ten behoeve van het toestaan van maximaal 2 inritten per bedrijf met een maximale breedte van 10 m per inrit, mits dit noodzakelijk is uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering.

3.7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1. uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning houtgewassen behorende tot de houtwal zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder a, onder 1 te rooien en/of kappen.

3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

3.7.3. Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 3.7.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke inpassing van het terrein daardoor niet onevenredig wordt geschaad.