

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreven.

2.8 ondergronds bouwen:

Bij het berekenen van de te bouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bijbehorende bovengrondse gebouwen, exclusief in- en uitritten van gebouwde parkeervoorzieningen, tenzij in deze regels anders is bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, alsmede bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- b. horecabedrijven categorie 2 uitsluitend in de vorm van fastfoodrestaurants, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

met daaraan ondergeschikt:

- d. productiegebonden detailhandel;
- e. kleinschalige duurzame energiewinning;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. wegen, straten en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 70% per bouwperceel bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' ten hoogste één reclamemast worden geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 12,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat de afstand van de bedrijfsgebouwen en overkappingen tot de achterste en zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m, indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte 10,00 m dan wel 12,00 m bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1', de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 20,00 m;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclamemasten wordt vergroot tot ten hoogste de bouwhoogte van het hoogste gebouw op het bouwperceel;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- f. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van windenergie wordt vergroot tot ten hoogste 35,00 m, mits:
 1. de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden geplaatst op bedrijfsgebouwen;
 2. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m gemeten van het dak van het bedrijfsgebouw, zal bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bedrijven genoemd in lid 3.1 onder a en b;
- c. het gebruik van de bedrijfsgebouwen als bedrijfsverzamelgebouw;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, sport- en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca', in welk geval horecabedrijven categorie 2 uitsluitend in de vorm van fastfoodrestaurants zijn toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven over een gezamenlijke horecavloeroppervlakte van meer dan 300 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van:
 1. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 2. detailhandel in motorbrandstoffen (zonder lpg), ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen detailhandel zonder lpg';
- g. het gebruik van de gebouwen voor kantoren anders dan ondergeschikt en ten dienste van de bedrijven genoemd in lid 3.1 onder a en b;
- h. het gebruik van de bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- i. het gebruik van het voorterrein voor opslagdoeleinden.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bedrijven worden gevestigd die niet zijn opgenomen in bijlage 1, maar die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 4.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het bepaalde in lid 3.4 sub b en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2', bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 4.1 en 4.2, alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- c. het bepaalde in lid 3.4 sub c in die zin dat bedrijfsgebouwen mogen worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van bestaande locaties voor bedrijfsverzamelgebouwen op de bedrijventerreinen in de gemeente.
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;

- d. het bepaalde in lid 3.4 sub d in die zin dat bouwwerken tevens worden gebruikt voor indoor sportvoorzieningen, zoals een sportschool en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen voorzieningen, mits:
1. van deze afwijking uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien er geen alternatieve locatie voor vestiging voorhanden is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- e. het bepaalde in lid 3.4 sub d en e in die zin dat gronden en bouwwerken die ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'horeca' tevens worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 1 dan wel categorie 2 in de vorm van fastfoodrestaurants en/of snackbars/cafetaria's, mits:
1. het gaat om een horecafunctie die passend is op een bedrijventerrein en vanwege de aard en de functie ook buiten het centrumgebied van Dronten gevestigd mag worden;
 2. de gezamenlijke horecavloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² met inbegrip van de horecavloeroppervlakte genoemd in lid 3.4 sub e;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- f. het bepaalde in lid 3.4 sub f in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 3', perifere detailhandel wordt gevestigd, mits:
1. de detailhandelsfunctie qua aard en schaal passend is in Dronten;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van bestaande detailhandelscentra in de gemeente, zowel in kernwinkelgebieden als in andere detailhandelsconcentraties;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie op het bedrijventerrein. Het parkeren dient op het eigen terrein plaats te vinden;
 4. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 7.500 m² bedraagt.

Artikel 4 Bedrijventerrein - Uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 4.2;
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de volgende regels:

4.2.1 Uitgangspunten

Voor het inrichten van de vervolgfase van het bedrijventerrein gelden de volgende uitgangspunten:

- a. de ontsluiting zal door middel van twee aansluitingen vanaf de hoofdontsluitingsweg (ter hoogte van het Spaarne) worden ontsloten. Het interne ontsluitingspatroon vormt een rondgaande lus waaraan alle bedrijven rechtstreeks zullen worden ontsloten;
- b. de stedenbouwkundige opzet zal aansluiten op de opzet van de voorgaande fase de eerste fase, waarbij qua bouwhoogte in principe wordt aangesloten op de eerste fase. Dit betekent dat bedrijfsgebouwen een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 10 tot 12 meter met enkele stedenbouwkundige hoogteaccenten (tot maximaal 20 meter) op beeldbepalende plekken. Bij de stedenbouwkundige invulling zijn de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan uitgangspunt;
- c. de milieuzonering van het bedrijventerrein zal worden ingevuld overeenkomstig de zonering, zoals die is aangegeven in paragraaf 4.2 van de toelichting;
- d. in het kader van externe veiligheid dient rekening te worden gehouden met de ligging van hoofdgastransportleiding aan de noordzijde van het uitwerkingsgebied.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen