

OBJECT INFORMATIE



TE KOOP / TE HUUR

Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

**Vaart 2
4206 CE Gorinchem**

Bmak
Bedrijfsmakelaars

Kleine Landtong 23
Postbus 373
4200 AJ Gorinchem
(0183) 30 40 50
info@bmak.nl
www.bmak.nl



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 2

Algemene informatie

Exclusieve, onder architectuur ontworpen villa met zwembad, geschakeld met een fraaie kantoor- en bedrijfsruimte op een ruim hoekperceel met volop privacy.

Aan de rand van bedrijventerrein Papland zijn diverse percelen ingericht met bebouwing ten behoeve van een gecombineerd wonen en werken. Deze exclusieve villa met aangrenzende bedrijfs- en kantoorruimte is wellicht het mooist gesitueerd: op de hoek van het bedrijventerrein, grenzend aan de wetering met aan de overzijde een fruitboomgaard en de landelijke omgeving langs de Arkelse Onderweg. Er is dan ook een overvloed aan groen rondom de villa!

De villa betreft een bedrijfswoning en is ideaal voor ondernemers met de wens om een luxueuze woonruimte te combineren met een bedrijfs- en kantoorruimte. Het woongedeelte biedt volop ruimte en privacy. De villa is zeer ruim van opzet: na de ronde entree komt u in de living van ca. 115 m² met een vide van 6 meter hoog en een glazen gevel van veertien meter breed! De hardstenen vloer is voorzien van vloerverwarming en er is een comfortabele gashaard. Het woonhuis beschikt bovendien over energielabel A.

In de open woonkeuken is een ruime keukenopstelling (SieMatic) met alle gewenste apparatuur. Achter de keuken is een praktische bijkeuken met plaats voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een studeer- annex speelkamer en een ontspanningsruimte met sauna en massagedouche.

De master bedroom bevindt zich in een uniek vertrek: geheel rond, met op maat gemaakte kastenwand en een open design badkamer. Het plafond is maar liefst 4 meter en beschikt over een glazen dakopbouw. Het sanitair is van Philippe Starck en omvat een dubbele wastafel, toilet en de douche is uitgevoerd als doorkijkdouche v.v. regendouche.

Op de 1^e etage zijn naast de master bedroom een zestal slaapkamers, waarvan 2 thans geschakeld zijn uitgevoerd. Er is tevens een ruime 2^e badkamer met bad, douche, toilet en dubbele wastafel.

De tuin is zeer ruim van opzet en biedt zowel zon- als schaduwrijke plaatsen. Het buitenzwembad is in 2018 gerenoveerd, de jacuzzi is optioneel beschikbaar. Via de keuken, studeerkamer en de ontspanningsruimte is het - deels overdekte - terras bereikbaar.

Het bedrijfsgedeelte is zelfstandig toegankelijk en is gesitueerd aan de voorzijde (zuidzijde) van het perceel. De bedrijfsruimte is functioneel en relevant voor een diversiteit aan mogelijkheden. De vrije hoogte is circa 4,80 meter en de maximale vloerbelasting bedraagt ca. 2.000 kg/m². Er is een entresolvloer aangebracht voor het creëren van extra opslagruimte, maar is eventueel eenvoudig te demonteren. Vanwege een lichtstraat in het dak en via de raampartijen in de voorgevel beschikt de ruimte over veel daglichttoetreding.



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 3

Het kantoor is toegankelijk door middel van een eigen entree alsook via de villa. Dankzij de glazen pui aan de oostzijde - voorzien van houten shutters als zonwering - is het een zeer lichte kantoorruimte. Vanwege een lichtstraat in het dak en via de raampartijen in de voorgevel beschikt de ruimte over veel daglichttoetreding. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kadastrale gegevens

Gemeente	: Gorinchem
Sectie	: H
Nummer	: 430
Groot	: 2.082 m ²

Oppervlakten

Omschrijving	m ² /ruimte
Villa (bedrijfswoning)	
Begane grond: circa	190 m ²
1 ^e etage: circa	140 m ²
Totaal: circa	330 m²
Inhoud villa: circa	1.250 m ³
Bedrijfsgedeelte	
Kantoorruimte: circa	127 m ²
Bedrijfsruimte: circa	270 m ²
Entresolvloer: circa	135 m ²
Technische ruimte: circa	35 m ²
Totaal: circa	567 m²

* maten zijn circa maten, berekend volgens Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)

Locatie

De locatie ligt op enkele kilometers van de afslag Gorinchem-Oost / Arkel vanaf rijksweg A15 vanwaar er diverse uitvalswegen zijn naar o.a. het knooppunt Gorinchem (rijkswegen A15/A27) alsook naar rijksweg A2.

In de directe nabijheid staan overwegend bedrijfspanden met kantoorruimte, waarvan enkele objecten met geïntegreerde woonruimte.



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 4

Parkeren

Parkeren bij het object is op eigen terrein goed mogelijk. Op de ruime oprit bij de woning (beveiligd met hekwerk) is voldoende plaats om te parkeren. Rondom het bedrijfsgedeelte zijn ook parkeerplaatsen aangelegd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan *'Bedrijventerreinen en stationsomgeving'*, vastgesteld op 26 juni 2014. Hierin heeft het object de bestemming 'Bedrijventerrein' met aanvullende functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijfswoning' en is daarmee geschikt voor onderstaande functies:

- bedrijven in de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijfsgebonden (ondergeschikte) kantoren;
- een bedrijfswoning.

Voorzieningen/installaties

Algemeen

- bouwjaar 2000
- aansluiting op gas/water/elektra
- onderheide betonfundering
- betonnen vloeren
- traditioneel gebouwd
- metselwerk gevels (woning)
- sandwichpanelen v.v. gevelbeplating (bedrijfsruimte)
- aluminium gevelkozijnen voorzien van isolerende beglazing
- plat dak (geïsoleerd) bedekt met bitumineuze dakbedekking
- betonnen vloeren met een vloerbelasting van max. 2.000 kg/m²
- entresolvloer met houten vloer van max. 250 kg/m²

Villa

- energielabel A
- balkon vanuit masterbedroom
- buitenzwembad met houten terrein v.v. omheining
- jacuzzi (ter overname)
- zie onderstaande voorzieningen per ruimte

Entree

- op maat gemaakte kast in hal



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

- garderobe
- toiletruimte met zwevend toilet, urinoir en fonteintje (Philippe Starck)

Living

- vide (6,00 meter hoog)
- glazen pui (14,00 meter breed!)
- hardstenen plavuizen met vloerverwarming
- moderne sfeervolle openhaard op gas
- open trappartij naar bovenetage

Keuken

- open woonkeuken
- SieMatic designkeuken (kersenhout met roestvrij staal)
- kookeiland
- inbouwapparatuur
- schuifpui naar terras

Bijkeuken

- gootsteen
- wasmachine- en drogeraansluiting

Ontspanningsruimte

- stoomcabine met massagedouche
- geheel betegeld
- saunacabine

Woonruimte etage

- royale entresol
- badkamer met designradiator, ligbad, douche met glazen douchewand, zwevend toilet en dubbele wastafel (sanitair Philippe Starck)
- op maat gemaakte kastenwand in de "master-bedroom", unieke kamer vanwege 4 meter hoog plafond met glazen dakopbouw
- open badkamer met sanitair van Philippe Starck, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator, zwevend toilet en unieke doorkijkdouche met regendouche
- in totaal 7 slaapkamers, waarvan zes worden gescheiden door niet-dragende muren en desgewenst gemakkelijk anders in te delen zijn. Thans zijn hiermee in totaal 5 slaapkamers aanwezig.

Kantoorruimte

- entree aan de voorzijde
- tevens een doorgang naar de woonruimte
- systeemplafond met geïntegreerde verlichting
- airconditioning



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

- pantry met keukenblok
- toiletgroep dames/heren
- verwarming met CV en radiatoren
- vaste, zonwerende houten profielen aan de buitenzijde

Bedrijfsruimte

- elektra-aansluitingen
- elektrisch bedienbare overheaddeur
- TL-verlichting
- lichtstraat in het dak
- gasheater
- entresolvloer (eventueel te demonteren)

Ter overname:

- buitenjacuzzi
- alarmsysteem
- camerabeveiliging



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 7

Koopcondities

<i>Koopsom</i>	€ 1.075.000,- kosten koper.
<i>Zekerheidsstelling</i>	Bij verkoop stelt de koper bij ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.
<i>Diversen</i>	In de koopakte zal o.a. een clause worden opgenomen waarin wordt verklaard dat de eigenaar het object niet zelf heeft gebruikt en bewoond.
<i>Aanvaarding</i>	In overleg.

Huurcondities

<i>Huurprijs</i>	€ 65.000,- per jaar
<i>Huurtermijn</i>	In overleg met verhuurder.
<i>Servicekosten</i>	Eigen aansluitingen gas/water/elektra. Eventuele servicekosten voor onderhouds-/schoonmaakwerkzaamheden in nader overleg te bepalen.
<i>Betalingstermijn</i>	Per maand vooraf.
<i>Bankgarantie</i>	Huurder dient voor huuringangsdatum een bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur + servicekosten + btw te stellen.
<i>Huurovereenkomst</i>	Volgens ROZ model, meest recente versie.
<i>Huuraanpassing</i>	Wijziging van de huurprijs vindt jaarlijks plaats op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI – Alle Huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
<i>Omzetbelasting</i>	Het betreft geen met btw-belaste verhuur.
<i>Aanvaarding</i>	In overleg.



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

Meer informatie

Voor nadere informatie en/of bezichtiging ter plaatse kunt u contact met ons opnemen:

Bmak
Bedrijfsmakelaars

(0183) 30 40 50
info@bmak.nl
www.bmak.nl

Bezoekadres

Kleine Landtong 23
4201 HL Gorinchem

Correspondentieadres

Postbus 373
4200 AJ Gorinchem

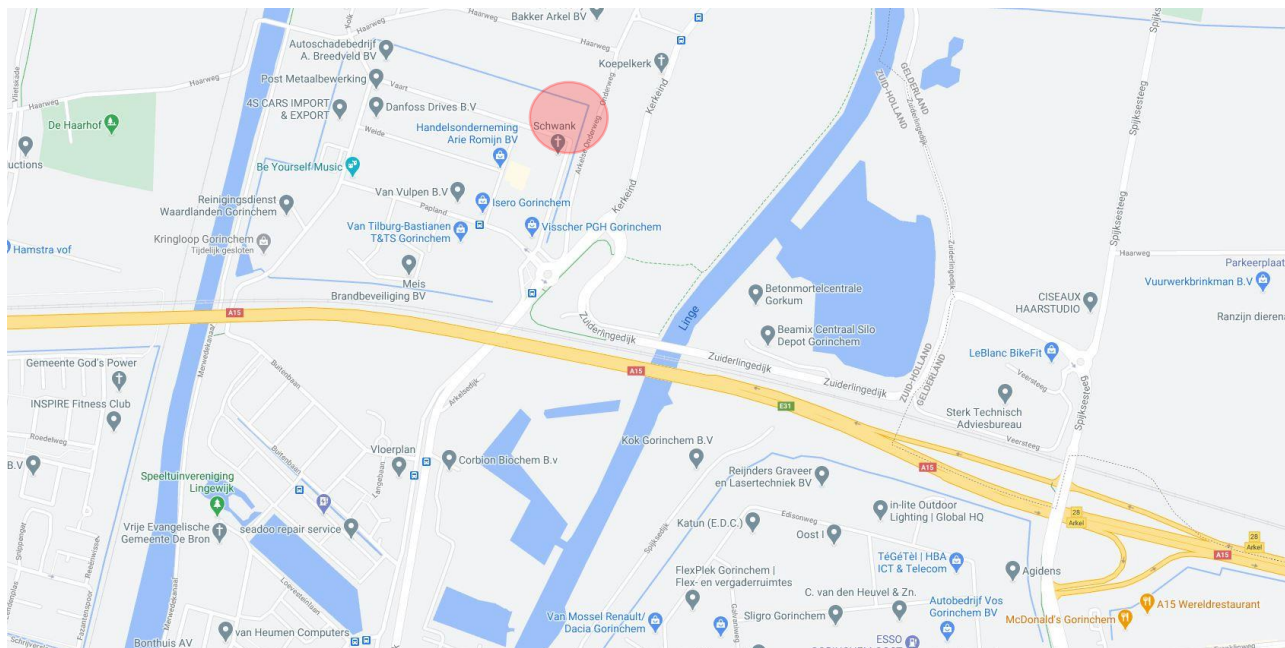


Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door B/mak Bedrijfsmakelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Alle opgegeven maten + oppervlakten zijn circa.



Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 11





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 12





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 13

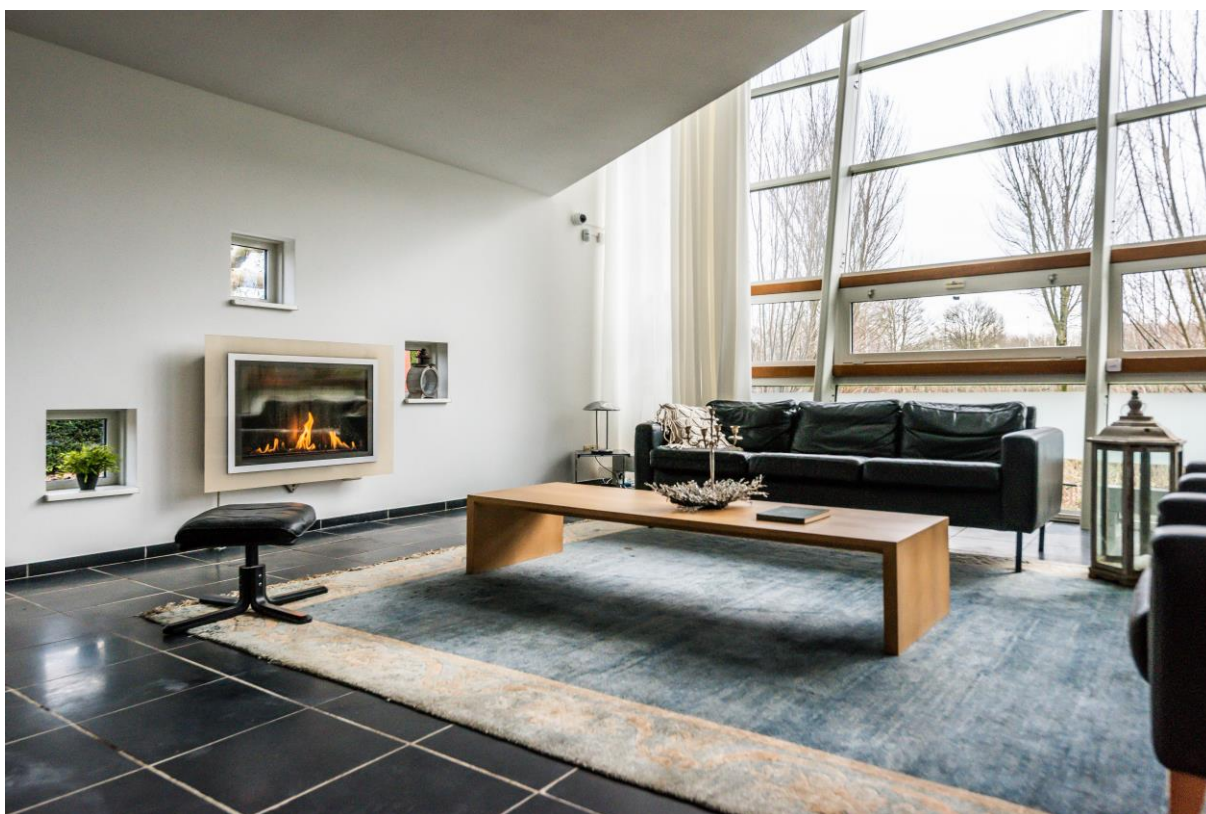
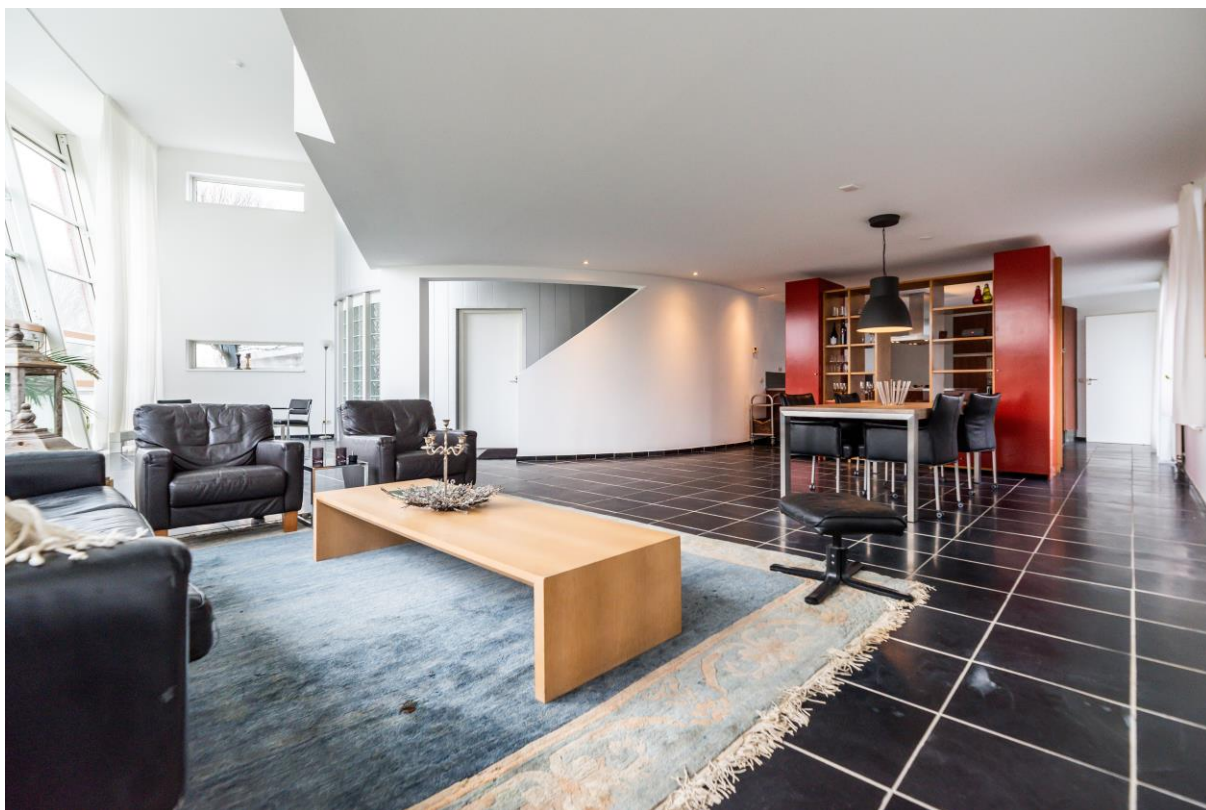




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 14

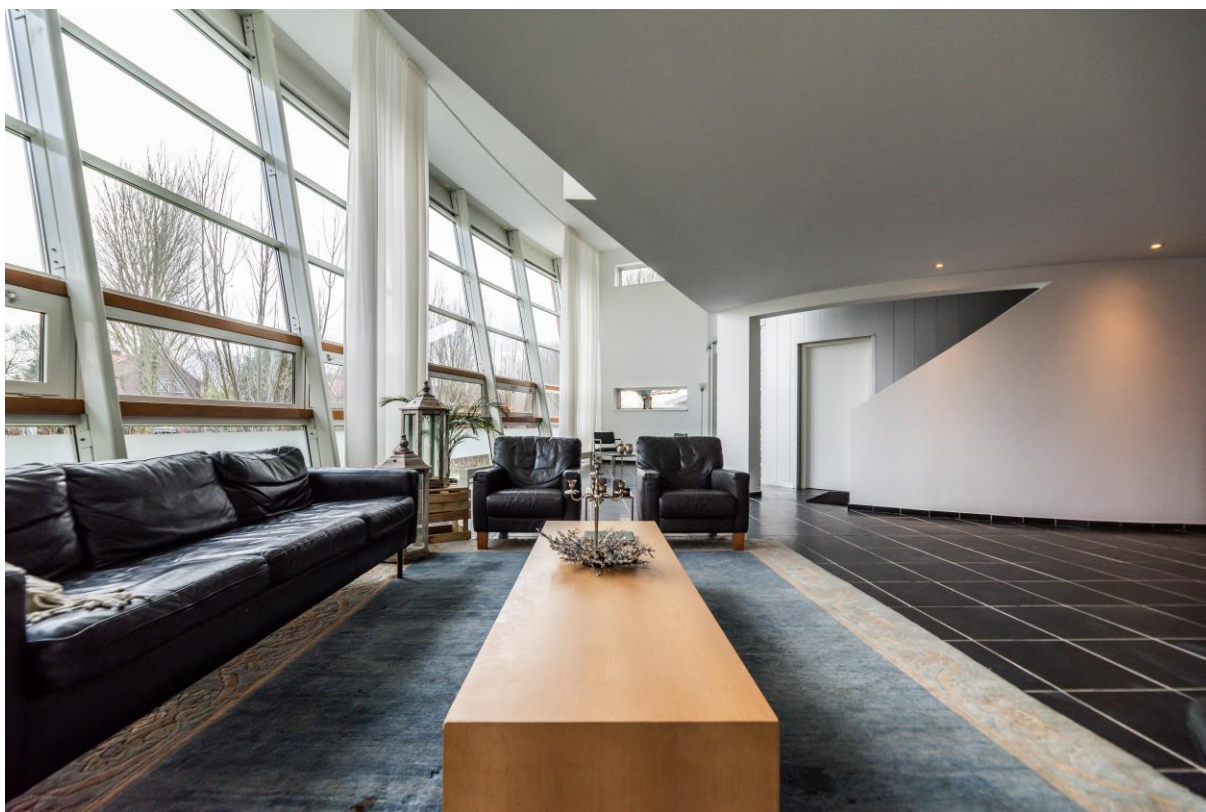




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 15





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 16





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 17

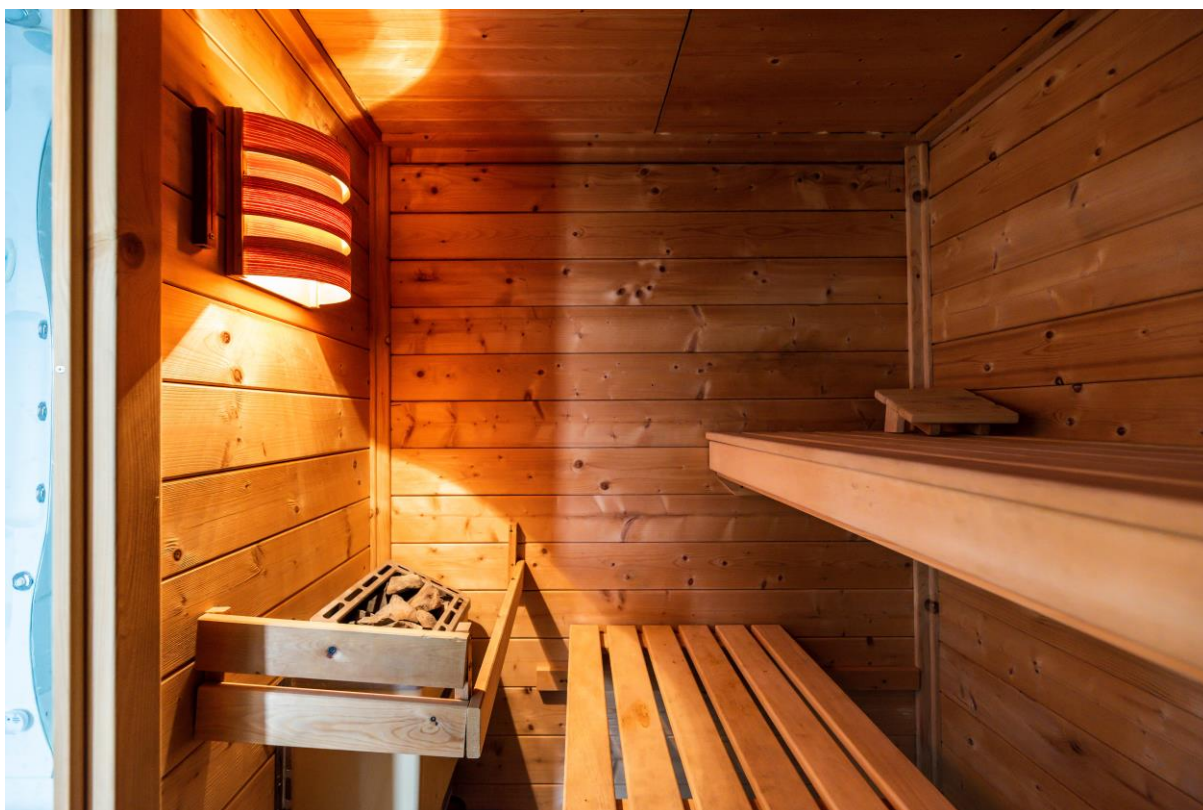
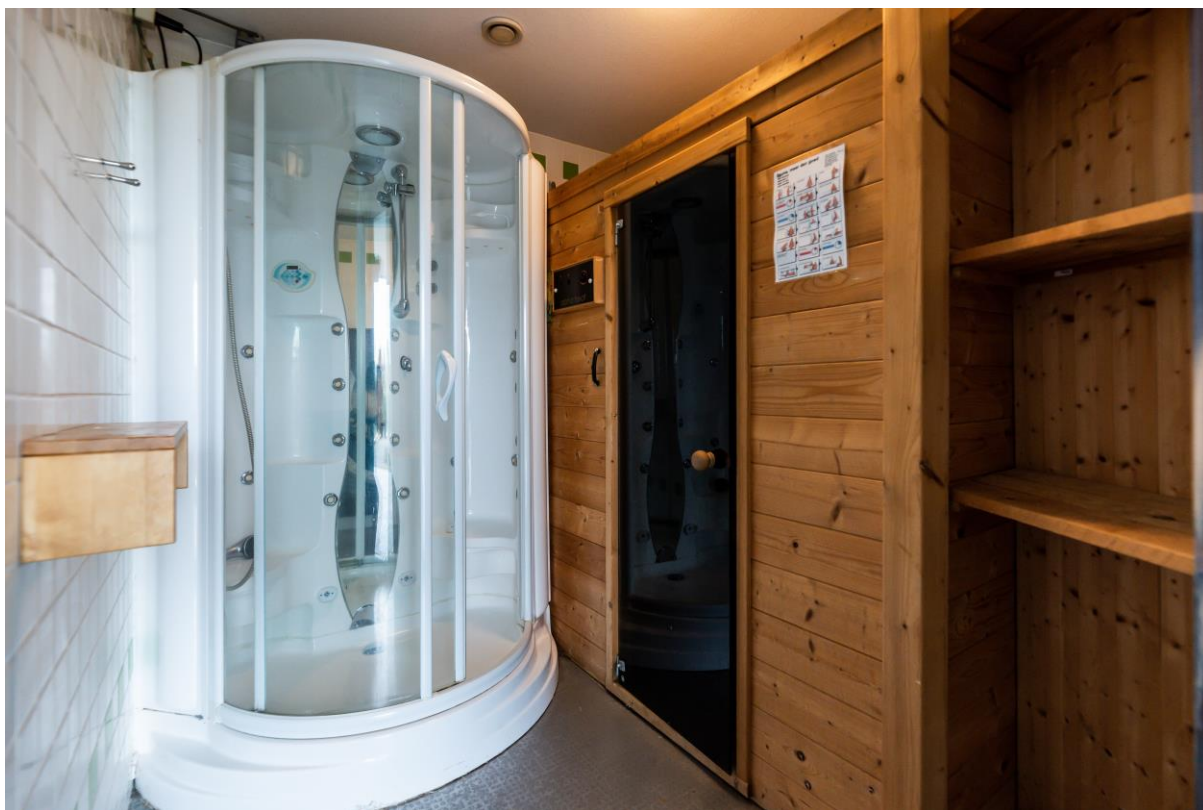




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 18

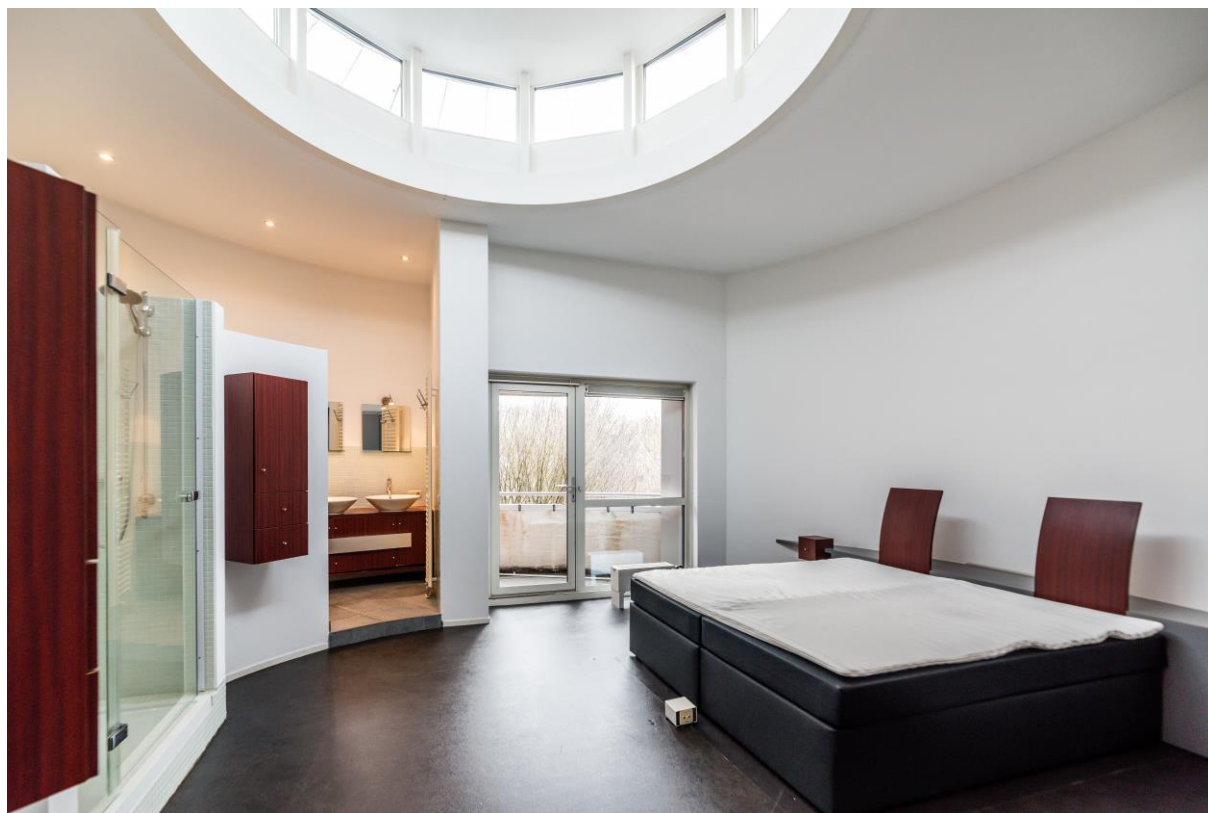




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 19





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 20





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 21





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 22





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 23

OBJECTINFORMATIE





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 24

OBJECTINFORMATIE

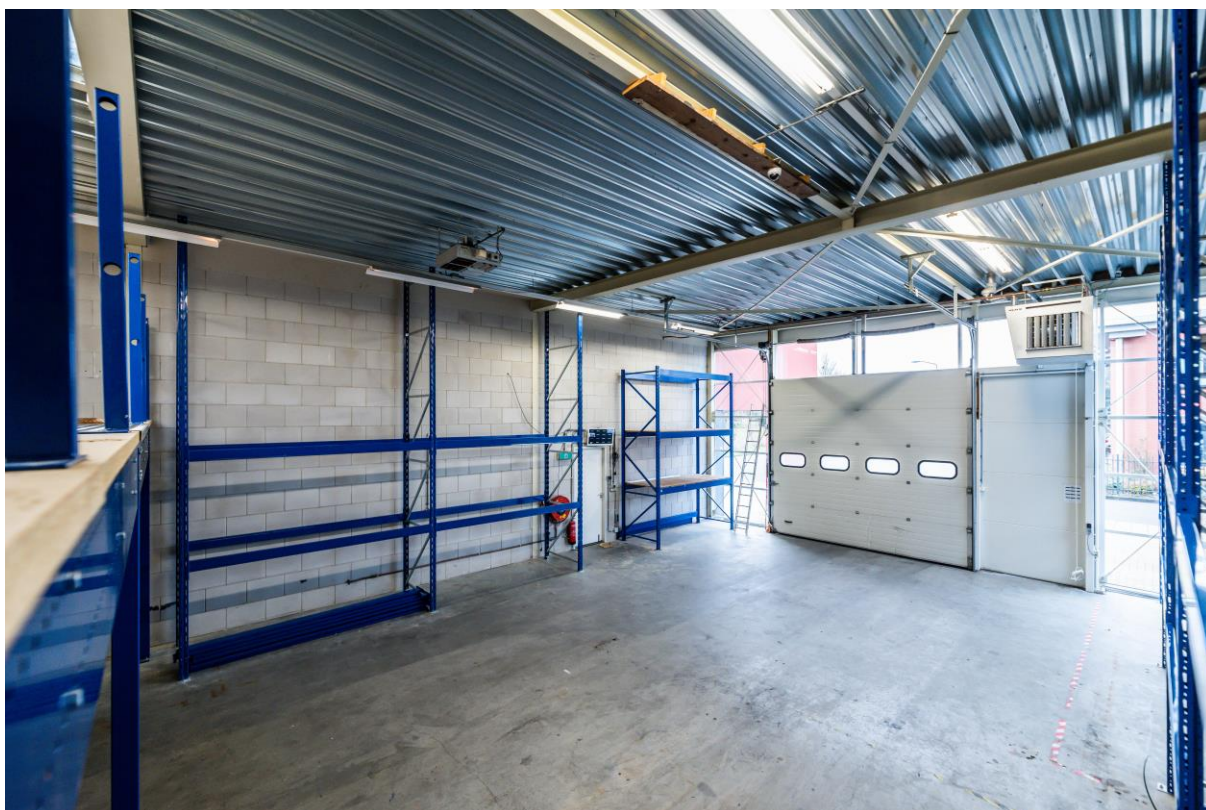




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 25

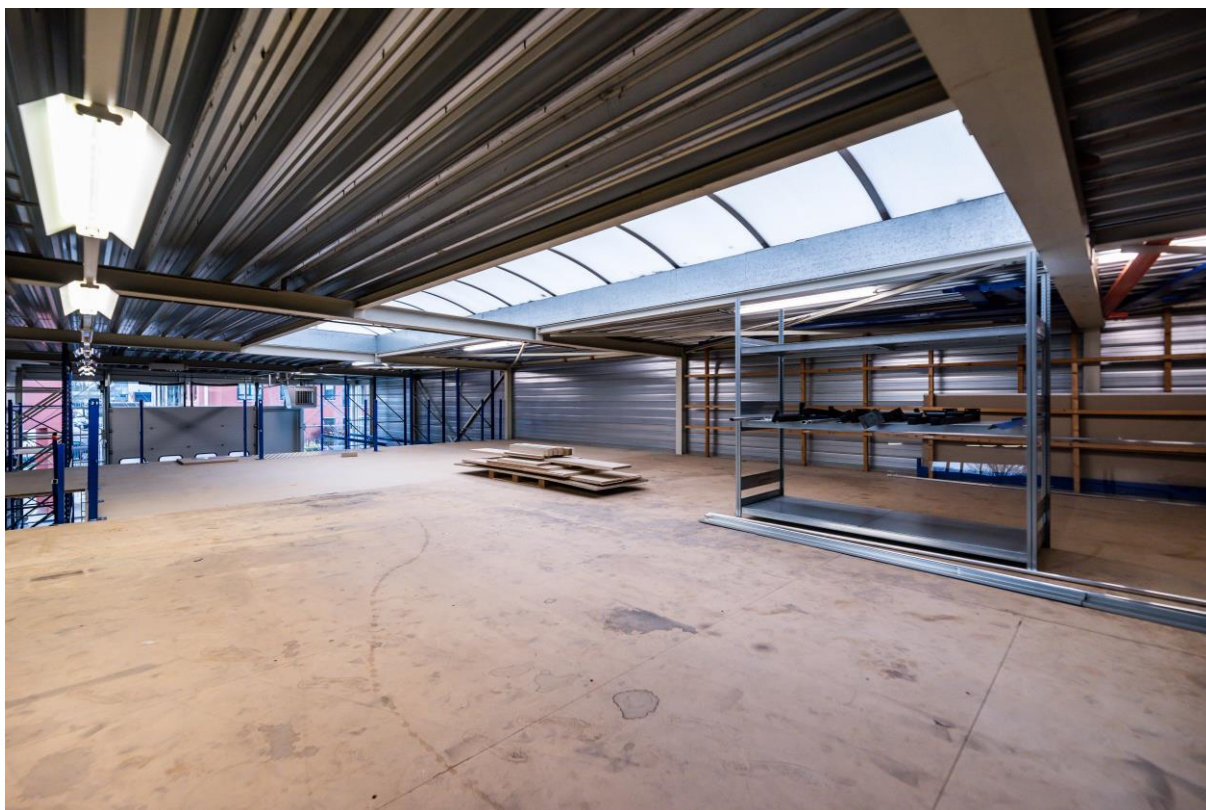




Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 26





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 27

OBJECTINFORMATIE





Exclusieve villa met bedrijfsruimte en kantoor

Vaart 2
4206 CE Gorinchem

blad 28

OBJECTINFORMATIE



Plattegrondtekeningen

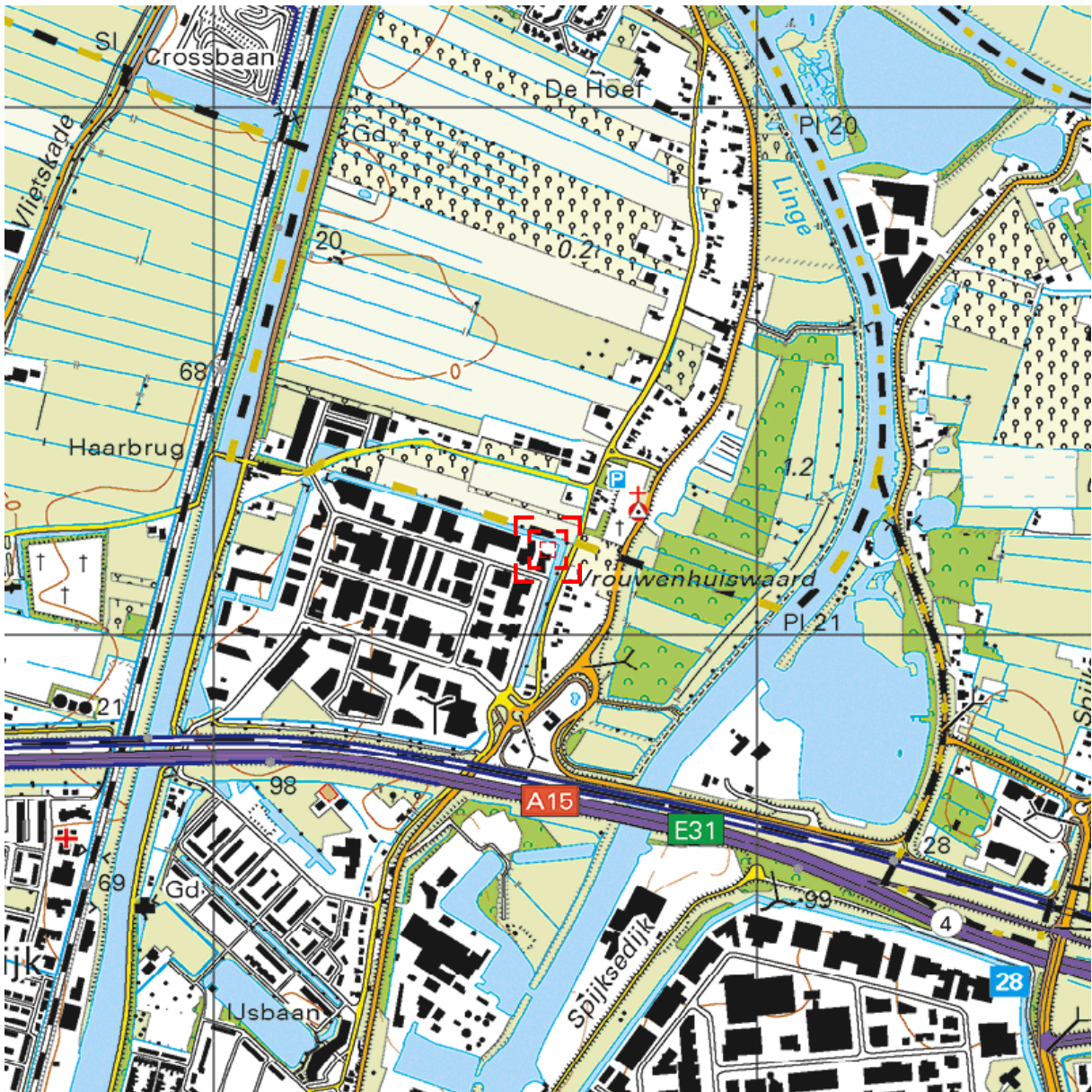
Kadastrale gegevens



0 m 5 m 25 m


<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 januari 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente GORINCHEM Sectie H Perceel 430</p>	
---	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object GORINCHEM H 430
 Vaart 2, 4206 CE GORINCHEM
 CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SCHILLEN</p> <p>Schl a b c a b Gd c a b Sl</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a Pl b Gp c . a paal b grenspunt c boom</p> <p>schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	--	---

Bestemmingsplan

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

vaart 2 gorinchem



GEMEENTE (2)

PROVINCIE (26)

RIJK (25)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHELP

G Paraplubestemmingsplan Parkeren bestemmingsplan onbekend (vastgesteld 2019-11-28)

G Bedrijventerreinen en stationsomgeving bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2014-06-26)

^ Verberg plannen

Bedrijventerreinen en stationsomgeving

gemeente Gorinchem

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2014-06-26)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

127606.8, 429144.8

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologische verwachting hoog PM3

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 2

Functieaanduiding
bedrijfswoning

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage: 60%

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 7,5 m

Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie



20 m



Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' 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;
'bedrijven tot en met categorie 4.1'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'bedrijven tot en met categorie 4.2'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'bedrijven tot en met categorie 5.1'	bedrijven in de categorieën 1 tot en met 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'specifieke vorm van bedrijf - brandstofdepot'	een brandstofdepot;
'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'	een garagebedrijf;
'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation'	een gasontvangstation;
'specifieke vorm van bedrijf - metaal'	bedrijf gespecialiseerd in vervaardiging en reparatie van producten van metaal, incl. tank- en reservoirbouw en excl. machines, transportmiddelen en metaaloppervlaktebehandeling;
'specifieke vorm van bedrijf - puinbrekerijen en -malerijen'	een puinbrekerij en malerij als bedoeld met SBI-code 372.A2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
'specifieke vorm van bedrijf – houtwarenfabriek'	een timmerbedrijf / bedrijf gespecialiseerd in houtbewerking en assemblage van kunststof bouwmaterialen;
'specifieke vorm van bedrijf - organisch chemische grondstoffenfabriek'	een organisch chemische grondstoffenfabriek;
'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouw'	een bedrijf gespecialiseerd in scheepsbouw;
'specifieke vorm van bedrijf - tank- en reservoirbouw'	een bedrijf gespecialiseerd in tank- en reservoirbouw;
'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt'	een bouwmarkt met nevenassortiment;

'specifieke vorm van detailhandel - een kringloopcentrum;
kringloopcentrum'

'specifieke vorm van detailhandel - een bedrijf gespecialiseerd in piano en vleugels;
piano en vleugel'

'specifieke vorm van verkeer - een vrachtwagenparkeerplaats;
vrachtwagenparkeren'

'verkooppunt motorbrandstoffen - een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg niet is
zonder lpg' toegestaan;

'verkooppunt motorbrandstoffen met een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg is toegestaan;
lpg'

'zend-/ontvangstinstallatie' een zend- en ontvangstinstallatie;

- b. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', met daaraan ondergeschikte horeca en nevenassortiment;
- c. bij de bedrijven behorende ondergeschikte kantoren;
- d. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat uitsluitend het bestaande aantal kantoren is toegestaan;
- e. een clubhuis ten behoeve van een vereniging, die zich bezighoudt met het restaureren en herstellen en stallen van historische legervoertuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', met dien verstande dat horecavoorzieningen en een gebruik ten behoeve van tentoonstellingen, evenementen, feesten en partijen niet zijn toegestaan;
- f. het bestaande aantal bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.1.2

Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi', met dien verstande dat de bestaande 10-6 - contour niet verder mag reiken dan de grenzen van het (eigen) bedrijfsperceel.

4.1.3

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi' zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

4.1.4

Bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan.

4.1.5

M.e.r.-plichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

4.1.6

Parkeren, bevoorrading en opslag zijn uitsluitend toegestaan op het eigen terrein.

4.2 bouwregels

4.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' buiten het bouwvlak een overkapping is toegestaan met een maximale bouwhoogte die gelijk is aan het aangrenzende hoofdgebouw;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' deze afstand 0 m mag bedragen;
- c. bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte danwel de bestaande bouwhoogte, met dien verstande dat daar waar de aanduiding 'maximum hoogte (m)' is aangegeven die maximale bouwhoogte geldt voor maximaal 25% van het betreffende aanduidingsvlak;
- d. bebouwingspercentage maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage;
- e. bedrijfsvloeroppervlakte van ondergeschikte kantoren maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte en niet meer dan 2.000 m² per bouwperceel;
- f. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³;
- g. goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.2.2

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 80 m²;
- c. goothoogte is:
 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. bouwhoogte is:
 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. silo's 20 m;
- b. bedrijfsinstallaties 20 m;
- c. vlaggenmasten en lichtmasten 12 m;
- d. keerwanden 6 m;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4 m.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder b voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 3 m;
- b. artikel 4.2.1 onder c voor het vergroten van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 m;
- c. artikel 4.2.1 onder d voor het vergroten van het maximum bebouwingspercentage tot maximaal 100 %;
- d. artikel 4.2.3 onder a voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 20 m;
- e. artikel 4.2.3 onder b voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 15 m.

4.3.2

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi', met dien verstande dat de bestaande 10^e - contour niet verder mag reiken dan de grenzen van het (eigen) bedrijfsperceel.
- b. kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi';
- c. vuurwerkbedrijven, met dien verstande dat de verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan;
- d. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- e. m.e.r.-plichtige inrichtingen;
- f. perifere detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel perifeer', 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', 'specifieke vorm van bedrijf - opslag bouwmaterialen' en 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopcentrum';
- g. zelfstandige horeca.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, inclusief nevenassortiment, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkende gebruiksregels', mits:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.