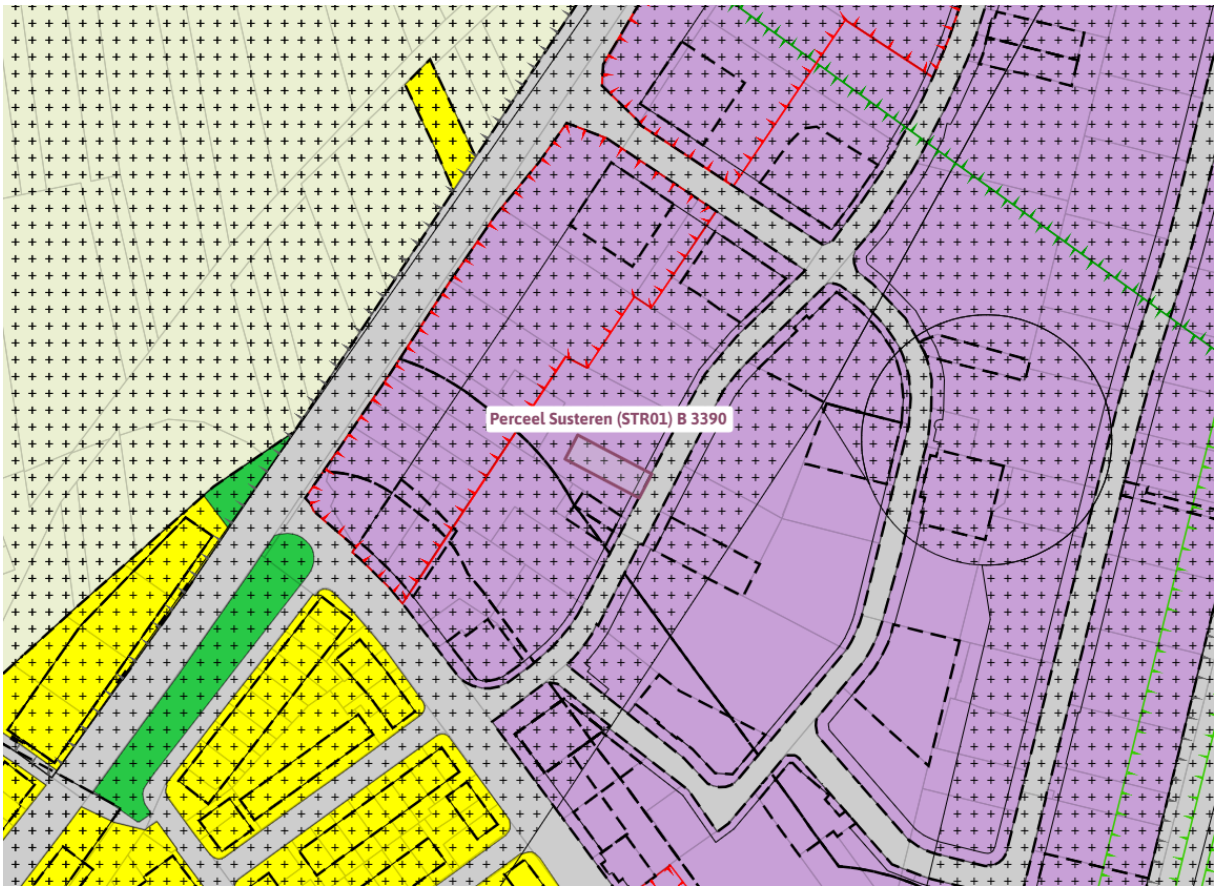


Initieel Omgevingsplan Echt-Susteren

Bestemmingsplan Gemeente Echt-Susteren vastgesteld 11-12-2024 - vastgesteld

Bestemmingen (2)

Bedrijventerrein - Wolfskoul

Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 3.2

Gebiedsaanduidingen (2)

milieuzone - boringsvrije zone roerdalslenk II

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Artikel 20 Bedrijventerrein - Wolfskoul

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven met een perceelsomvang van maximaal 5.000 m², overeenkomstig onderstaande tabel:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijven die zijn opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 9 bij de regels) onder:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 2-bedrijven, met een grootste afstand van 30 meter*
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 2- en 3.1-bedrijven, met een grootste afstand van 50 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 2-, 3.1- en 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. de reeds bestaande categorie 3-bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
c. een kantoor uitsluitend op de begane grond, uitsluitend er plaatse van de aanduiding 'kantoor';
d. 5 onzelfstandige wooneenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - onzelfstandige wooneenheden';
e. binnensport en lichaamsverzorgende activiteiten, alsmede tennisbanen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend een parkeerterrein voor maximaal 10 vrachtwagens;
g. zend-/ontvangstinstallaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

een en ander met uitzondering van zoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
met de daarbij behorende:

h. bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
i. terreinen en verhardingen;
j. voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
k. parkeervoorzieningen, in een zodanige omvang, dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte van het bedrijf kan worden voorzien;
l. groenvoorzieningen;

m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste 70% bebouwd worden;
c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 8 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 12 meter bedragen, met dien verstande dat reclame-uitingen niet boven de goothoogte van een gebouw mogen worden aangebracht;
e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen van de afzonderlijke bouwpercelen zal, indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 5 meter bedragen.

20.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
b. de bedrijfswoning mag zowel inpandig als (half)vrijstaand gebouwd worden;
c. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter bedragen. Voor een inpandige bedrijfswoning bedragen de maximale goot- en bouwhoogte 10 meter;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m^3;
e. de zijgevel wordt tenminste 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
f. voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft de afstand van de garage tot de bestemming “Verkeer” niet minder dan 5 meter bedraagt;
    2. het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied mag voor niet meer dan 50% bebouwd zijn;
    3. de maximale goothoogte bedraagt:
        - 4 meter; voor zover de bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn gelegen;

- 3 meter, voor zover de bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn gelegen en met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gebouwd in de zone binnen een afstand van 1 meter van een naburig erf niet meer dan 10 m² mag bedragen.

4. de maximale nokhoogte bedraagt 6 meter, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken voor zover gebouwd in de zone binnen een afstand van 1 meter van een naburig erf, in welk geval de maximale nokhoogte 3 meter mag bedragen.

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van:
    1. terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd;
    2. reclame-uitingen, welke uitsluitend buiten een afstand van 3 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt per bouwperceel 70 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van 70%, zoals genoemd in artikel 20 lid 2.1 sub b, in acht wordt genomen;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
    2. reclame-uitingen, waarvan de hoogte buiten het bouwvlak maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. zend-/ontvangstinstallaties waarvan de hoogte maximaal 40 meter mag bedragen.
d. de bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

20.2.4 Regels ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van een erfafscheiding inclusief toegangspoort.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
g. ter waarborging van de externe veiligheid.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Verkleinen afstand zijgevel tot zijdelingse bouwperceelsgrens
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 2.1 sub e voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

a. het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
b. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
c. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
d. de (brand)veiligheid wordt niet aangetast;
e. voor zover niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van één meter aangehouden tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Aan huis verbonden beroep
Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
c. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

20.5.2 Aan huis verbonden bedrijf
Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

a. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in bijlage 14 (lijst van aan huis verbonden bedrijven) bij deze regels;

b. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
d. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
e. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

20.5.3 Afhankelijke woonruimte

20.5.3.1 Mantelzorg
Mantelzorg is toegestaan in de bedrijfswoning en in bijbehorende bouwwerken.

20.5.3.2 Shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting
Arbeidsmigrantenhuisvesting is niet toegestaan, behoudens waar dit expliciet is toegestaan en/of hiervoor een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend.

20.5.3.3 Kamerverhuur
Kamerverhuur is niet toegestaan.

20.5.4 Bed & breakfast
Het uitoefenen van een bed & breakfast is niet toegestaan.

20.5.5 Internetwinkels binnen de bedrijfswoning

a. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
    2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
    3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
    5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;

6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

b. Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D is niet toegestaan.

20.5.6 Internetwinkels binnen de bedrijfsbestemming

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan binnen deze bestemming, met dien verstande dat:

a. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
b. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van het pand;
c. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen ter plaatse;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

20.5.7 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 20 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken:

a. voor bedrijven met een perceelsomvang van meer dan 5.000 m², met uitzondering van bestaande bedrijven;
b. voor zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
c. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, behoudens bewoning van een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 20 lid 1 sub h;
d. voor permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken;
e. voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde handel in voeding- en genotmiddelen;
f. als een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
g. voor opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8 meter, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3 meter mag bedragen. Opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan.
h. voor het stallen van vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', niet zijnde vrachtwagens afkomstig van de ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' gevestigde bedrijven;

i. anders dan ten behoeve van parkeer- en groenvoorzieningen, indien de gronden zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
j. seksuele dienstverlening.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Internetwinkels van categorie B binnen de bedrijfswoning
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20 lid 5.5 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B in de bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
k. buitenopslag is niet toegestaan.

20.6.2 Internetwinkels van categorie B of C binnen de bedrijfsbestemming
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20 lid 5.6 ten behoeve van het toestaan van een internetwinkel van categorie B en/of C binnen de bedrijfsbestemming, onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
b. de internetwinkel naar aard en omvang passend dient te zijn binnen de fysieke omgeving;
c. er mag geen sprake zijn van het uitstallen van goederen ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
e. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;

f. er mogen gedurende maximaal 8 uren per dag goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
g. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
h. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor derden opleveren;
i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;
j. buitenopslag is niet toegestaan.

20.6.3 Toelaten van bedrijven uit een hogere categorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 20 lid 1 ten behoeve van het toelaten van bedrijven uit een hogere categorie dan op grond van de in artikel 20 lid 1 opgenomen tabel mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

a. per categorie is afwijken slechts mogelijk voor bedrijven uit de volgende categorieën:

Ter plaatse van de aanduiding	Categorie bedrijven als opgenomen in de van deze regels deel uitmakende toegesneden lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 9 bij de regels) waarvoor afwijking mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden:
Bedrijf tot en met categorie 2	Categorie 3-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.1	Categorie 3.2-bedrijven, met een grootste afstand van 100 meter *
Bedrijf tot en met categorie 3.2	Categorie 4.1-bedrijven, met een grootste afstand van 200 meter *

* alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven.

b. bij de bedrijven worden afdoende fysieke maatregelen genomen, in de vorm van voorzieningen met een afdoende afschermende werking, en/of wordt een aangepaste bedrijfsvoering gevoerd, opdat sprake blijft van een afdoende omgevingsafstemming. De zwaarte van de maatregelen neemt daarbij toe naargelang het verschil tussen de categorie, waartoe het bedrijf behoort en de bij de zone behorende hoogste categorie groter wordt.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Perifere detailhandel en leisure

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van de procedure, aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de:

a. bestemming 'Detailhandel - Perifere detailhandel' ten behoeve van perifere detailhandel, overeenkomstig bijlage 47 (Bestemming Detailhandel - Perifere detailhandel) bij de regels;

b. bestemming 'Sport' ten behoeve van leisure-activiteiten in de vorm van een fitnesscentrum of daarmee vergelijkbare activiteit, overeenkomstig bijlage 48 (Bestemming Sport) bij de regels,

met dien verstande dat:

1. vestiging van detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen pas mogelijk is nadat uit een economische effectenrapportage is gebleken dat geen onevenredige ontwrichting van het aanwezige lokale voorzieningenpatroon of de lokaal aanwezige verzorgingsstructuur kan optreden;
2. vestiging van detailhandelsvestigingen en/of leisurevoorzieningen mogelijk is onder de voorwaarde dat op eigen terrein in de benodigde ruimte ten behoeve van het parkeren en laden en lossen wordt voorzien overeenkomstig de richtcijfers van de ASVV/CROW;
3. de brutovloeroppervlakte van een detailhandels- en leisurevestiging maximaal 1.000 m² mag bedragen;
4. opslag alleen is toegestaan inherent aan het toegelaten gebruik, tot een hoogte van ten hoogste 8 meter, uitgezonderd op de gronden gelegen buiten de bouwgrens, grenzend aan een verkeersbestemming, waar de hoogte van opslag ten hoogste 3 meter mag bedragen. Opslag voor de voorgevelrooilijn is in zijn geheel niet toegestaan;
5. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
6. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
7. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
8. het gebruik als detailhandel en/of sport vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de bestemmingen genoemd onder a en b;
9. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

20.7.2 Kantoren

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van de procedure, aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Kantoor' ten behoeve van de vestiging van kantoren, overeenkomstig bijlage 49 (Bestemming Kantoor) bij de regels, met dien verstande dat:

a. de kantoren ondersteunend moeten zijn aan de aanwezige bedrijven, dan wel dat de kantoren onderdeel moeten zijn van een bedrijfsverzamelgebouw;
b. vestiging van kantoren mogelijk is onder de voorwaarde dat op eigen terrein de benodigde ruimte ten behoeve van het parkeren wordt voorzien overeenkomstig de richtcijfers van de ASVV/CROW;
c. de bebouwde oppervlakte van kantoren per bouwperceel maximaal 250 m² mag bedragen;
d. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;

e. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
f. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
g. het gebruik als kantoor vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de bestemming 'Kantoor';
h. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

20.7.3 Bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd de voor 'Bedrijventerrein - Wolfskoul' aangewezen gronden te wijzigen ten behoeve van het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', met dien verstande dat:

a. een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is;
b. de bedrijfswoning uitsluitend gebouwd mag worden, indien deze bouwkundig in verbinding staat met één of meer bedrijfsgebouwen op hetzelfde bouwperceel;
c. de goot- en bouwhoogte van een nieuwe bedrijfswoning niet meer dan 7 respectievelijk 10 meter mag bedragen;
d. de inhoud van een nieuwe bedrijfswoning niet minder dan 400 m^3 en niet meer dan 1.000 m^3 mag bedragen;
e. de economische uitvoerbaarheid verzekerd is;
f. de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig worden aangetast;
g. de bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
h. het gebruik als bedrijfswoning vanuit het oogpunt van milieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit ingestelde onderzoeken moet blijken dat vanuit milieu wet- en regelgeving ter plaatse geen belemmeringen bestaan voor de realisering van een bedrijfswoning;
i. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld worden gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.