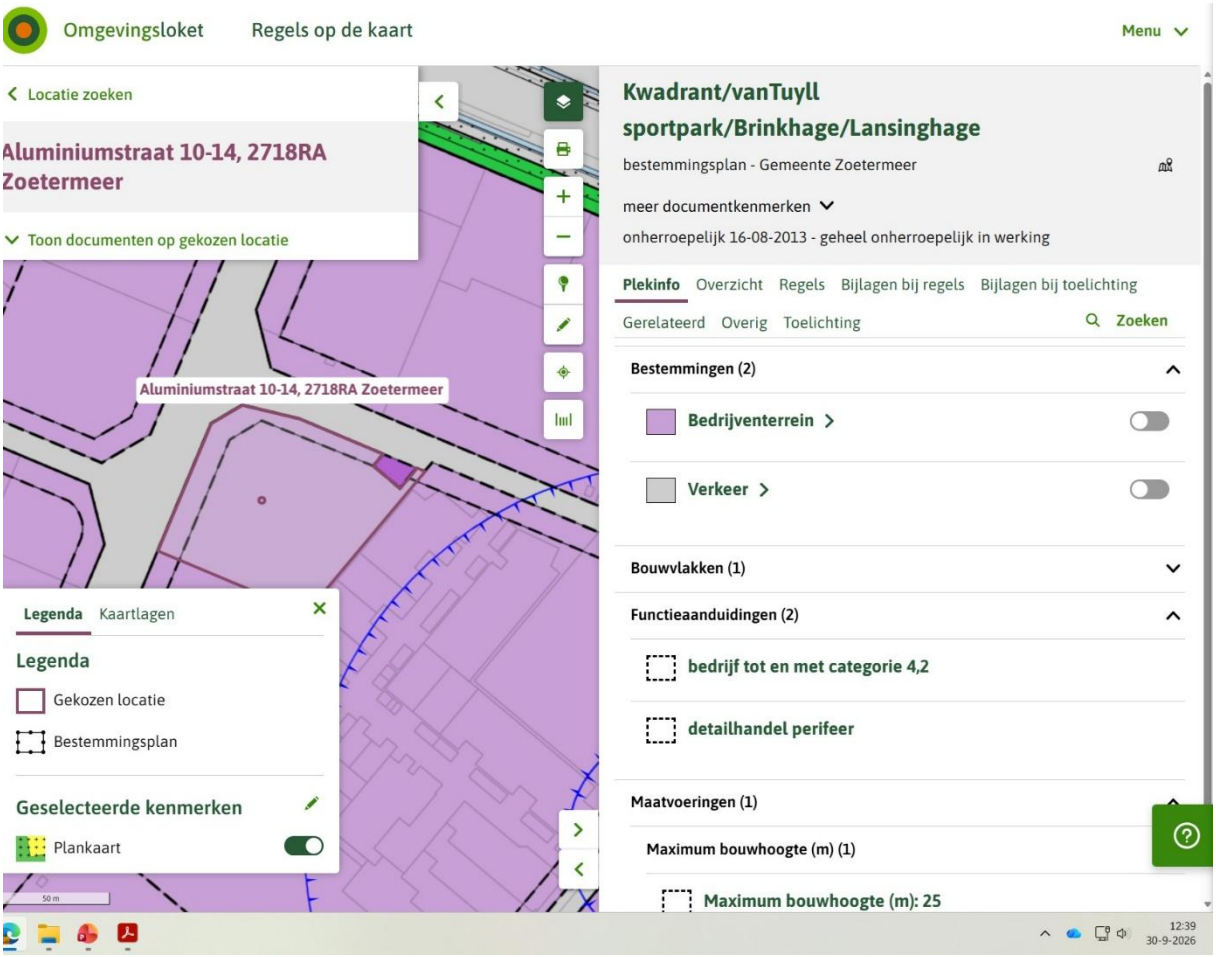


artikel 4 Bedrijventerrein

- ## 4.1 Bestemmingsomschrijving
  - ### 4.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst vanbedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage enZoeterhage;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst vanbedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage enZoeterhage;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst vanbedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage enZoeterhage;

d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst vanbedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage enZoeterhage;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst vanbedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage enZoeterhage;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens perifere detailhandel in zeervolumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten, mits voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd onder 4.1.3 en aan de hoofdbranche gerelateerde detailhandel in niet volumineuze artikelen waarvan het winkelvloeroppervlak in niet volumineuze artikelen ten hoogste 20% van het totale winkelvloeroppervlak mag bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
h. bedrijfsgebonden detailhandel met een winkelvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 5% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) met een maximum van 100 m2 winkelvloeroppervlak per vestiging;
i. bedrijfsgebonden kantoor met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 3.000 m2 per vestiging;
j. afhaalcentra, met een afhaalpunt met een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van maximaal 20 m2;
k. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen' tevens de opslag en verkoop van vuurwerk;
l. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens zakelijke dienstverlening tot 200 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) per vestiging;
m. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
n. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' tevens een onderwijsvoorziening;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vervaardiging verpakkingsmiddelen' tevens een bedrijf voor het vervaardigen van verpakkingsmiddelen van kunststof;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - nutsbedrijf' tevens een elektriciteitsdistributiebedrijf, met transformatorvermogen tot maximaal milieucategorie 4.2. van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten voorbedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage en Zoeterhage;
q. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zendmast;

r. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een aardgasverkooppunt;

met daaraan ondergeschikt:

s. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
t. groenvoorzieningen;
u. nutsvoorzieningen;
v. objecten van beeldende kunst;
w. lichtmasten en vlaggenmasten;
x. parkeervoorzieningen;
y. water;
z. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

- **4.1.2 Dubbelbestemmingen**

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

a. de bestemming 'Leiding - Gas' is primair het bepaalde in artikel 19 van toepassing.

- **4.1.3 Voorwaarden perifere detailhandel**

Perifere detailhandel is alleen toegestaan wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft de vestiging/verbouwing van een individeel bedrijf;
b. het aandeel van bedrijven in de perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van het totale oppervlakte van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
c. bij de nieuwvestiging van perifere detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en tenten groter dan 1.000 m^2bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) alsmede de nieuwvestiging van een tuincentrum of bouwmarkt groter dan 1.000 m^2bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) dient tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning ingediend te worden:

4. een positief advies van het het Regionaal Economisch Overleg (=REO), en
5. een distributieplanologisch onderzoek waaruit blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

- **4.2 Bouwregels**
  - **4.2.1 Gebouwen en overkappingen**
    a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is

aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
d. de onderlinge afstand tussen gebouwen, voor zover niet aaneengesloten gebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 m;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mag de bouwhoogte van overkappingen maximaal 8 m bedragen;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag de bouwhoogte van een zendmast maximaal 15 m bedragen;
g. ingeval op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een grotere bouwhoogte of goothoogte van de bedrijfsgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat;

- **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
  a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
  b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
  c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
  d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- **4.3.1 Afwijken ten behoeve van erfafscheiding**

  Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

  a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  b. de verkeersveiligheid;
  c. de sociale veiligheid;
  d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- **4.3.2 Afwijken ten behoeve van bebouwingspercentage**

  Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het verhogen van het bebouwingspercentage met 10%, indien in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

  a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  b. de verkeersveiligheid;
  c. de sociale veiligheid;

d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**
  - **4.4.1 Algemeen**

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

a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
f. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige horeca;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1.1 onder j;
i. het opslaan van goederen buiten het bouwvlak;
j. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**
  - **4.5.1 Afwijken van milieucategorie**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.1.1 onder a tot en met e voor het gebruik ten behoeve van bedrijven behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 4.1.1 genoemd;
b. het bepaalde in lid 4.1.1 onder a tot en met e voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten voorbedrijventerreinen Lansinghage, Brinkhage, Hoornerhage en Zoeterhage.

  - **4.5.2 Voorwaarden voor afwijking van milieucategorie**

Het bevoegd gezag verleent de onder lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning, indien de bedrijven die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede

getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 4.1.1 onder a tot en met e toegestane milieucategorieën.

- **4.5.3 Afwijken voor nevenassortiment**

  Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.1 onder f en 4.1.3 voor detailhandel in de vorm van een nevenassortiment, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

  a. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
  b. het nevenassortimentsdeel niet groter is dan 20% van het netto vloeroppervlak;
  c. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Dit onderzoek dient deel uit te maken van de vergunningaanvraag;
  d. het Regionaal Economisch Overleg (=REO) advies heeft uitgebracht.

- **4.5.4 Risicovolle inrichtingen**

  Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder c voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting mits uit onderzoek blijkt dat geen onaanvaardbaar risico voor gevaar ontstaat. Hiertoe overlegt de aanvrager een veiligheidsonderzoek ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

- **4.5.5 Voorwaarden afwijken risicovolle inrichting**

  Het bevoegd gezag verleent de onder 4.5.4 genoemde omgevingsvergunning nadat de aanvrager een onderzoek heeft overgelegd. Met dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn aangetoond dat:

  a. de 10^{-6}-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
     1. binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting;
     2. op gronden met de bestemming Verkeer, Water en/of Groen;
  b. bij de vestiging van een risicovolle inrichting dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting, waaruit in ieder geval dient te blijken dat het groepsrisico kleiner is dan of gelijk is aan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

- **4.5.6 Afwijken vuurwerk**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 onder h voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk.

- **4.5.7 Voorwaarden afwijken vuurwerk**

  Het bevoegd gezag verleent de onder 4.5.6 genoemde omgevingsvergunning, nadat de aanvrager stukken heeft overgelegd, waarmee naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit.