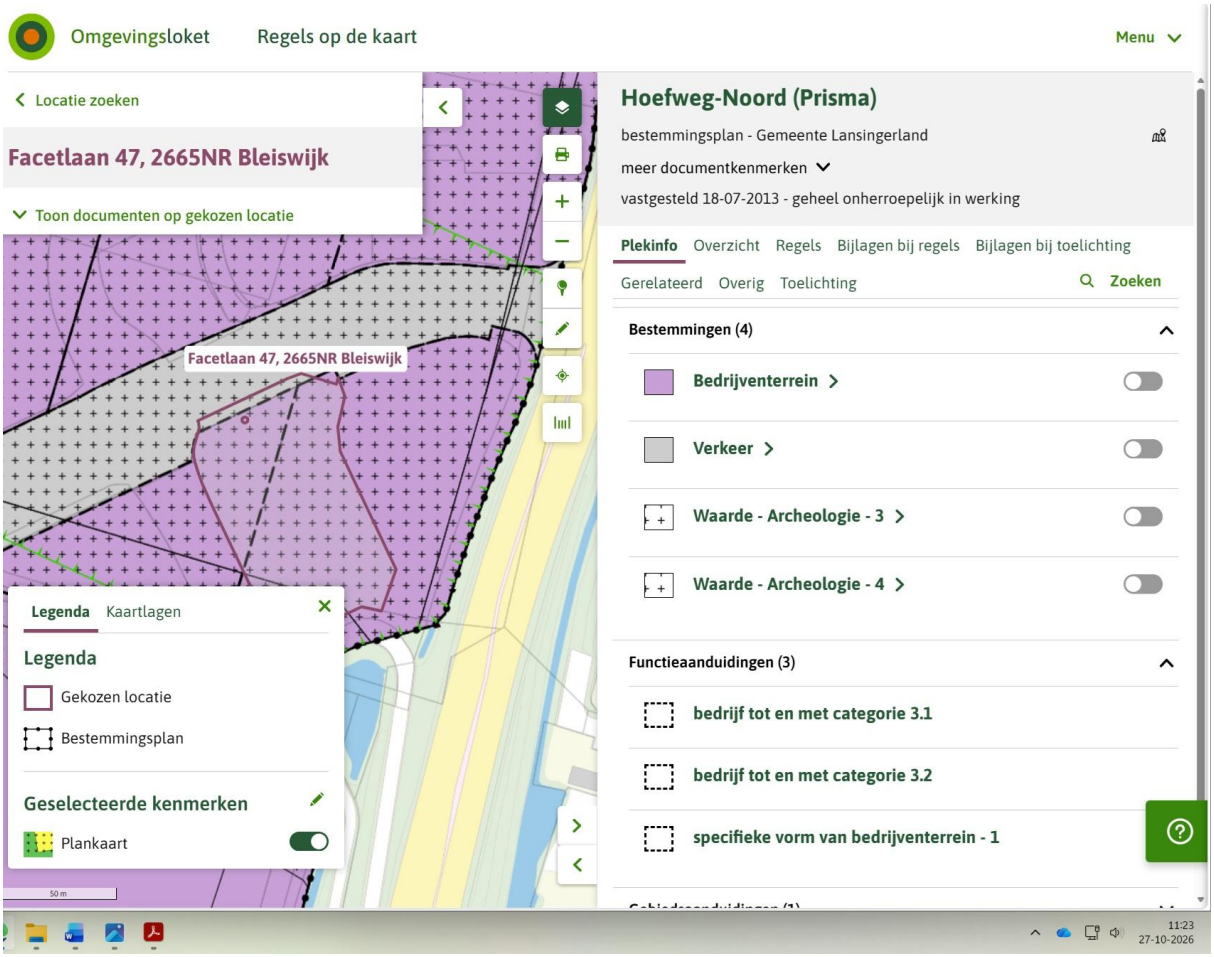


hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 3 Bedrijventerrein**
    - **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, als onderdeel van deze regels;

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, als onderdeel van deze regels;

c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, als onderdeel van deze regels;

d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, als onderdeel van deze regels;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1': in het bijzonder transport- en distibutiebedrijven;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2': tevens bedrijfsactiviteiten met de SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste de voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten, als onderdeel van deze regels:

SBI-code		**uit ten hoogste milieucategorie**
15.5	vervaardiging van zuivelproducten	3.2
15.1	slachterijen en vleesverwerking	4.1
15.81/ 15.82	vervaardiging van brood, beschuit, banket en biscuit	3.2
60.2	vrachtwagens met een koelinstallatie	4.2

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3': tevens (na afwijking) perifere detailhandel;

h. ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van bedrijventerrein - 4': tevens kinderdagopvang;

i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horecabedrijven uit categorie 1 als bedoeld in artikel 1 lid 1.35 en maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1 lid 1.36;

j. ondergeschikte horecavoorzieningen bij consumentgerichte functies, tot een maximum van 20% van het bruto vloeroppervlak met een oppervlak van ten hoogste 200 m^2;

k. verhardingen, wegen, paden;

l. een spoorweg ten dienste van goederenoverslag;

m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en bedrijfsgebonden kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

n. standplaatsen voor detailhandel, mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3.5.3;

o. afhaalpunten voor afhalen van goederen voor non-food;

p. in- en uitritten;

q. bruggen ten behoeve van kruisend verkeer;

r. erven en terreinen;

s. groenvoorzieningen;

t. nutsvoorzieningen;

u. water;

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, bruggen, duikers en/of dammen en overige kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan van de bestemming, werken en werkzaamheden.

- **3.2 Bouwregels**
  - **3.2.1 Algemeen**

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

  - **3.2.2 Gebouwen**

a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt de bouwhoogte van de eerstelijns bebouwing die georiënteerd is op de Klapachterweg ten hoogste 10 m en van de overige gebouwen ten hoogste 15 m;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 30 m;

d. de bouwhoogte van de overige gebouwen bedraagt ten hoogste 20 m;

e. gebouwde parkeervoorzieningen zijn slechts toegestaan voor zover gebouwd onder maaiveld en/of binnen het bedrijfsgebouw en/of op het bedrijfsgebouw, waarbij de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouw met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden voor het plaatsen van een borstwering, met uitzondering van toegangen en stijgpunten;

f. bedrijfsgebonden kantoren met een oppervlak van meer dan 800 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte dienen gestapeld te worden gebouwd;

g. indien de gebouwen niet aaneengesloten worden gebouwd, moet de onderlinge afstand ten minste 3 meter bedragen;

h. het percentage dockshelters in de totale breedte van de naar de N209 gerichte gevels bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ten hoogste 50% en voor de overige naar de N209 gerichte gevels 25%.

- **3.2.3 Andere bouwwerken**

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer mag bedragen dan:

a. 3 m voor erf- en terreinafscheidingen;

b. 30 meter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' voor een reclamezuil;

c. 10 m voor overige andere bouwwerken.

- **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

a. de situering van de representatieve zijde van de bedrijfsgebouwen door de representatieve zijde van bedrijfsgebouwen op de kavels langs de interne en externe ontsluitingswegen te situeren naar deze wegen;

b. de hoofdvorm en maatverhoudingen van de bedrijfsgebouwen langs de wegen die genoemd zijn onder a op elkaar te doen afstemmen;

c. de inrichting van de bedrijfskavels teneinde het parkeren zo nodig te doen plaatsvinden op eigen terrein;

d. de inrichting van de onbebouwde gronden tussen de bedrijfsgebouwen en de wegen teneinde een samenhangende, representatieve en verkeerstechnisch veilige inrichting te kunnen realiseren;

e. de toepassing en het gebruik van verlichte handelsreclame en naamborden, teneinde hinder en hinderlijke lichtval op de woningen en bijbehorende tuinen c.q. gronden aan de Kruisweg zo veel mogelijk te beperken.

- **3.4 Afwijken van de bouwregels**
  - **3.4.1**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

a. de bouw van een bedrijfsgebouw op kleinere afstand van de perceelsgrens(zen), indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is;

b. de bouw van andere bouwwerken zoals een borstwering met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw;

c. de bouw van gelijkvloerse bedrijfsgebonden kantoren indien de bedrijfsvoering het niet toe laat dat de bedrijfsgebonden kantoren gestapeld worden gebouwd;

d. op de gronden zonder de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' stedebouwkundige accenten met een maximale bouwhoogte van 30 m mogelijk te maken, met dien verstande dat deze accenten - voorzover gelegen langs de N209 - over maximaal 20% van de bebouwing mogen worden gerealiseerd.

- **3.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

b. de verkeersveiligheid;

c. de sociale veiligheid;

d. het aantal parkeervoorzieningen;

e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;

f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

g. het milieu.

- **3.5 Specifieke gebruiksregels**
  - **3.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 18, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. van bouwwerken voor bewoning;

b. van gronden en/of bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in lid 3.1;

c. van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;

d. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

e. van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

- **3.5.2 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;

b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.

- **3.5.3 Standplaatsen voor detailhandel**

Standplaatsen voor detailhandel zijn alleen toegestaan indien daarvoor een vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en/of de marktverordening van de gemeente Lansingerland) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

- **3.5.4 Kinderdagopvang**

Kinderdagopvang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 4' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de bedrijfsfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;

b. de bruto vloeroppervlakte van het kinderdagverblijf bedraagt niet meer dan 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 50 m^2;

c. de activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden plaats te vinden;

d. de kinderdagopvang wordt alleen gebruikt door eigen personeel;

e. de activiteiten mogen geen negatieve gevolgen in het kader van de Wet milieubeheer hebben voor (bedrijven in) de omgeving;

f. in het kader van de kinderdagopvang mogen geen overnachtingen plaatsvinden;

g. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bedrijfsfunctie;

h. de afstand van de kinderdagopvang bedraagt minimaal 50 m vanaf het hart van een hoogspanningsverbing.

- **3.5.5 Bedrijfsgebonden kantoren**

Bedrijfsgebonden kantoren, zoals bedoeld in artikel 3.1, onder k zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarde:

a. de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebonden kantoren bedraagt niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van:

1. 6.000 m^2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 4';

2. 3.000 m^2 ter plaatse van de overige gronden;

- **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

  - **3.6.1 Bedrijfsactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de onder 3.1 bedoelde bedrijven.

  - **3.6.2 Nieuwe perifere detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' het volgende mogelijk te maken:

a. detailhandel in auto's boten caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelaparatuur, fitnessapparatuur, piano's surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, landbouwmachines, ~~machineriën ten behoeve van bedrijven en goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals~~ brand- en

explosiegevaarlijke goederen ~~en milieuverstorende goederen~~;

b. ~~tuincentra en bouwmarkten met een maximum brutovloeroppervlak van 3.500 m²;~~

c. ~~grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en maximaal 17.000m² en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's;~~

~~met dien verstande dat met betrekking tot het genoemde onder b en c vooraf uit onderzoek inzicht dient te worden verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging en advies is uitgebracht door het Regionale Economisch Overleg (REO).~~

- **3.6.3 Verhuizing perifere detailhandel binnen regio**

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 3' verhuizing van maximaal 29.000 m2 brutovloeroppervlak reeds in de regio gevestigde perifere detailhandel (zoals genoemd in 3.6.2) mogelijk te maken op voorwaarde dat:~~

a. ~~vooraf uit onderzoek inzicht dient te worden verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging~~

b. ~~advies is uitgebracht door het Regionaal Economisch Overleg (REO) van de regio Haaglanden en de stadsregio Rotterdam en~~

c. ~~er zekerheid is dat ter plaatse van de oude vestiging geen nieuwe perifere detailhandel als bedoeld in artikel 3.6.2 onder b en c kan worden gevestigd.~~

- **3.6.4 Horeca**

3.6.4.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 ten behoeve van de vestiging van horecabedrijven op gronden zonder de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:

a. de omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend indien vestiging van horecabedrijven op de gronden met de aanduiding 'horeca' niet (meer) mogelijk blijkt;

b. horecabedrijven uitsluitend zijn toegestaan langs hoofdontsluitingswegen.

3.6.4.2 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven op gronden met de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat:

c. bedrijven uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze vallen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

d. bedrijven uitsluitend toelaatbaar zijn indien blijkt dat vestiging van horecabedrijven niet (meer) mogelijk is.

- **3.6.5 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingen bij een omgevingsvergunning, zoals genoemd onder 3.6.1, kunnen slechts worden verleend mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. het gewenste voorzieningenniveau;
5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
7. het milieu;

b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;

c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

- **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**
  - **3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

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 binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;

b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

- **3.7.2 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen de Staat van bedrijfsactiviteiten (zoals opgenomen in bijlage 1) wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voorzover de belasting van de betreffende bedrijfstypen op het milieu daartoe aanleiding geeft.