

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 3.1 t/m 5.1, met dien verstande dat de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor (kleinschalige) kantoren en zakelijke dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag en parkeren mogelijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een spoortunnel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor detailhandel in personenauto's en motoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' tevens voor vestiging van BEVI-bedrijven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is één windturbine toegestaan;
- i. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI Code 2008	Adres
Specifieke vorm van bedrijf - 7	8012-2	Ringweg 289

- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - k. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
 - l. erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte - koudeopslag;
 - n. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- waarbij geldt dat:
- o. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' niet mag worden gebouwd;
 - p. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor het bedrijfsvloeroppervlak aan horeca met maximaal categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, in totaal per deelgebied maximaal 1.000 m² mag bedragen, waarbij een hotel niet is toegestaan; Zowel binnen deelgebied HoogTij als deelgebied Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht mag 1000 m² worden gerealiseerd;
 - q. kantoorruimte, voorzover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak met een maximum van 1.500 m² mag bedragen;

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de minimale en maximale bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage toegestaan;

- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte (m)' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste 50 m bedragen en dient de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de zijerscheiding ten minste 7,50 m dient te bedragen;
- e. ter plaatse van figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor deelgebied HoogTij: maximum bouwhoogte silo's en tanks 40 m; maximum bouwhoogte kranen 65 m;
- b. voor deelgebied Westerspoor (ten zuiden van de Hoofdtocht) en Zuiderhout: maximum bouwhoogte voor kranen, silo's en tanks van 30 m en maximum breedte van 15 m;
- c. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- d. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- e. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' geldt dat de hoogte van de windturbine niet hoger mag zijn dan de ashoogte en de rotordiameter zoals die was ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van BEVI-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, manoeuvreer- en parkeerterruimte;
- b. lid 4.2.1 sub f ten behoeve van het doelmatig kunnen inrichten van het parkeerterrein waarbij maximaal 2,5 m achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
- c. lid 4.2.2 sub b ten behoeve van de maximum bouwhoogte van kranen tot maximaal 65 m en voor silo's en tanks tot 40 m;
- d. lid 4.2.2 sub e ten behoeve van de bouwhoogte andere bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. lid 4.2.2 sub f ten behoeve van het opschalen van de windturbine, tot een maximale hoogte (incl. tiphoogte) van 150 m, indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32, vierde lid van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
- f. lid 4.1. voor het bouwen en als zodanig gebruiken van een benzineservicestation met naast de verkoop van benzine ook de verkoop van lpg, lng en waterstof en de daarbij behorende ondergeschikte anderssoortige detailhandel en autowasstraat;
- g. lid 4.2.1 sub b ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte in deelgebied Westerspoor met ten hoogste 10 meter.

4.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub g wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, laden en lossen en manoeuvreren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen de gronden op de tunnelbak gebruikt worden voor opslag- en parkeerdoeleinden met een maximum hoogte van 16 m en waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de spoorbeheerder voor het bepalen van maximum opslag- en parkeergewicht op de tunnelbak,
- f. het bepaalde onder b. geldt niet voor de zuidelijke grens ter hoogte van de Zuidelijke Randweg van de bouwpercelen, waar de inrichtingen Hilton Meats, (Grote Tocht 31), Distributiecentrum Zaandam (Hoofdtocht 1) en Ahold Coffee Company B.V. (Hoofdtocht 3) zijn gevestigd.

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. sexinrichtingen;
- b. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internet-verkoop zonder fysiek contact;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. BEVI-inrichtingen, behoudens de bestaande BEVI-inrichtingen ten tijde van het tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het deelgebied Zuiderhout en ten noorden van de Hoofdtocht.

4.5.3 Toegestaan gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet Milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening;

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a om een bedrijf behorend tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein toe te laten indien het betreffende bedrijf in verband met de benodigde bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² of indien de verkeersaantrekkende werking binnenstedelijk niet gewenst is;
- b. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 4.1 genoemde categorieën, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- c. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;

4.6.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.6.1 wordt getoetst of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

