

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Bedrijvenpark Stadskanaal van de gemeente Stadskanaal;

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0037.BV1301-VG01 met bijbehorende bestanden;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.5 bedrijfsgebouw

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan;

1.6 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, die verbonden is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf;

1.7 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.8 beroeps- en bedrijfsmatige activiteit aan huis

de in bijlage 1 genoemde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.9 bestand

- a. **bestand gebruik:** het legaal gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van de verordening bestaat;
- b. **bestaande bouwwerken:** een legaal bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van de verordening bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. **bestaande afmetingen:** afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen

of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zicht op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouwe, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.14 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; e-commerce, zonder dat sprake is van een showroom en toonbankfunctie is hieronder niet begrepen;

1.16 e-commerce

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

1.17 erf

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.18 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 groothandelcentra

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling ten verkoop, het verkopen en / of het leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.20 grootschalige sportactiviteit

voorzieningen en accommodaties ten behoeve van sportieve activiteiten en spel die door hun omvang en ruimtebehoefte, voor zowel de activiteiten als het parkeren, niet passen binnen centrum- en woongebieden zoals een gymhal, bowlingbanen, indoorcarting, skihal en daarmee voor wat betreft de invloed op de omgeving te vergelijken voorzieningen;

1.21 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.22 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

1.23 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.24 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.25 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband van zorg aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke en/of sociale vlak;

1.26 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.27 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste twee wanden;

1.28 perifere detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, vee- en diervoeders, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting, waaronder meubelen;

1.29 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, of goederen die daaraan zijn gerelateerd, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie

1.30 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.31 risicovolle inrichting

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.32 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d.;

1.34 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.36 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.37 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.38 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel al dan niet met uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

1.39 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en tevens bedoeld voor de bij het wonen toegestane functies zoals bed & breakfast (maximaal 4 eenheden), mantelzorg, aan-huis-verbonden beroepen en kamerverhuur (voor maximaal 4 personen naast de personen die deel uitmaken van de huishouding);

1.40 zakelijke dienstverlening

een gebouw zonder of met een ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen;

1.41 zend-/ontvanginstallatie

inrichting voor draadloze transmissie van telecommunicatie of andere signalen.

Artikel 2 Meten

2.1 Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

2.2 Hoogte

Bij het meten van de hoogten als bedoeld in 2.1, onderdeel b, wordt een bouwwerk, voorzover het zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.

2.3 Inhoud

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 GEBRUIKS- EN BOUWREGELS

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

- a. De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.
- b. Onder bestaand gebruik als bedrijfswoning wordt ook verstaan het gebruik van de bedrijfswoning in combinatie met bij een woning toegestane functies.

3.2 Aanvullend gebruik

- a. De zone, ter plaatse van het besluitsubvlak 'zichtlocatie', kenmerkt zich door representatieve bedrijfsbebouwing in een groene zone die stedenbouwkundig aansluit bij de groen/waterkarakteristiek van de woonwijk Ter Maars aan de andere zijde van de Nautilusweg. Hiervoor gelden de volgende regels:
 - 1. de gronden die grenzen aan gevels van gebouwen aan de zijde van de Nautilusweg mogen niet worden gebruikt voor opslag- en productiedoeleinden;
 - 2. minimaal 30% van de totale oppervlakte dient als waterpartij te worden ingericht;
 - 3. de bedrijven dienen zich als losse elementen in het groen te manifesteren.
- b. Ter plaatse van het besluitsubvlakken 'bedrijventerrein 1', 'bedrijventerrein 2' en 'bedrijventerrein 3' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik worden gebruikt voor:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijventerrein 1' en 'bedrijventerrein 3', met uitzondering van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en overige verhardingen, groenvoorzieningen en voor de waterhuishouding noodzakelijke sloten, greppels;
 - 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijventerrein 2', met uitzondering van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en overige verhardingen, groenvoorzieningen en voor de waterhuishouding noodzakelijke sloten, greppels;
 - 3. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - 4. e-commerce. Webwinkels zijn niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'perifere detailhandel' mogen de gronden en bouwwerken ook ten behoeve van perifere detailhandel worden gebruikt met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 750 m². Detailhandel in voedings- en genotmiddelen is niet toegestaan.
- d. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'grootschalige sportvoorzieningen' mogen de gronden en gebouwen ook ten behoeve van grootschalige sportactiviteiten

worden gebruikt.

- e. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'zakelijke dienstverlening' mogen de gronden en bouwwerken ook ten behoeve van zakelijke dienstverlening worden gebruikt met een maximale vloeroppervlakte van 1.000 m².
- f. Ter plaatse van bestaande groothandelcentra mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere groothandelcentra, met uitzondering van groothandels met opslag van professioneel vuurwerk van meer dan 10.000 kg.
- g. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijfswoningen' mogen bedrijfswoningen worden gebouwd, waarbij het daarvan deel uitmakende bedrijfsvloeroppervlak van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1, niet meer mag bedragen dan 100 m².
- h. Ter plaatse van bestaande agrarische gronden met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen de gronden en bouwwerken ook worden gebruikt voor andere vormen van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.
- i. Bij bedrijven mag maximaal 100 m² van het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een beroepsactiviteit als bedoeld in bijlage 1 worden gebruikt, mits die beroepsactiviteit is gerelateerd en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

3.3 Openbare ruimte

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 3.1 is het toegestaan om de openbare ruimte te gebruiken voor wegen, fiets- en wandelpaden, groen, parkeervoorzieningen, taluds en natuurvriendelijke oevers, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water(berging) ten behoeve van de waterhuishouding, geluidwerende voorzieningen, kruisingen met water, reclame-uitingen en kunstwerken.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
- c. De openbare ruimte mag worden gebruikt als standplaats.

3.4 Afwijkingsregels gebruik

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

- a. het bepaalde in lid 3.2 sub a. onder 1, in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'zichtlocatie' gronden mogen worden gebruikt voor opslag- en productiedoeleinden indien de representatieve uitstraling anderzins voldoende is verzekerd;
- b. het bepaalde in lid 3.2 sub b. onder 1, in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijventerrein 1' en 'bedrijventerrein 3' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2 mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2 en qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd

- in bijlage 2 onder een grotere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
2. het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in lid 3.2 sub b. onder 2, in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijventerrein 2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 mits:
1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2 en qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 2 onder een grotere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
2. het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- d. het bepaalde in lid 3.2 sub a en b. in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijfs categorie 4' tevens bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, mits het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- e. het bepaalde in lid 3.2 sub a en b. in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijfs categorie 5' tevens bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 en 5.2, mits het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- f. het bepaalde in lid 3.2 sub b in die zin dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'buitenopslag' het realiseren van perifere detailhandel met buitenopslag van grove (bouw)materialen is toegestaan, waarvan de buitenopslag minimaal 80% van de bedrijfskavel beslaat;
- g. het bepaalde in lid 3.2 sub e voor wat betreft de vloeroppervlakte van zelfstandige dienstverlening, mag de vloeroppervlakte worden vergroot tot maximaal 3.000 m².

Artikel 4 Bouwregels

4.1 Bestaande bouwwerken

Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Bouwen van nieuwe en vergroten van bestaande bouwwerken

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bedrijfsgebouwen gelden ter plaatse van het besluitsubvlakken 'bedrijventerrein 1', 'bedrijventerrein 2' en 'bedrijventerrein 3' de volgende regels:

- a. de afstand van gebouwen tot de grens van het bij hetzelfde bedrijf behorende erf is minimaal 3,00 meter, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van het besluitsubvlak 'zichtlocatie', in welke geval een minimale afstand van 6,00 meter geldt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bedrijfsperceel is maximaal het ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- c. de bouwhoogte van gebouwen is, ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven bouwhoogte, voor het overige geldt dat de bouwhoogte van gebouwen mag worden vergroot.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijfswoning' gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken is maximaal 250 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op hetzelfde perceel is minimaal twee keer zo groot als de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- c. per bedrijfsperceel mag 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte is minimaal 7,00 meter;
- e. de bouwhoogte is maximaal 11,00 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter;

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeersdoeleinden is maximaal 15,00 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is ter plaatse van water maximaal 5,00 meter;
- d. de masthoogte van een windturbine is maximaal 15,00 meter;

- e. de bouwhoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag worden vergroot.

4.2.5 Reclame-uitingen

Voor het bouwen van reclame-uitingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is één vrijstaande reclamezuil toegestaan;
- b. de afstand van een vrijstaande reclamezuil tot de grens van het bij hetzelfde bedrijf behorende erf is minimaal 4,50 meter;
- c. de bouwhoogte is maximaal 6,00 meter.

4.3 Afwijkingsregels bouwen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub c voor wat betreft de bebouwingspercentage te vergroten met maximaal 10%.
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 sub a voor wat betreft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, te verkleinen, met dien verstande dat bij toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van het besluitsubvlak 'zichtlocatie' de representatieve uitstraling voldoende is verzekerd en dat ook na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan aan het gestelde in lid 4.2.1 sub a onder 3.

Artikel 5 Gasleiding

Ter plaatse van het besluitvlak 'Gasleiding' gelden de volgende regels.

5.1 Bouwregels

Op deze mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienst van de gasleidingen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

5.2 Afwijkingsregels bouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1, in die zin dat gebouwen mogen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van veilig en doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden, het aanleggen van drainage en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het rooien en planten van bomen en het rooien en aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

5.3.2 Uitzondering

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening.

5.3.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 6 Hoogspanningsverbinding

Ter plaatse van het besluitvlak 'Hoogspanningsverbinding' gelden, aanvullend op het bepaalde in de artikelen 3 en 4, de volgende regels.

6.1 Bouwregels

Voor het vergroten van bestaande en het bouwen van nieuwe bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter.
- b. op of in deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en gebouwen mogen niet worden vergroot.
- c. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten is maximaal 58,00 meter.

6.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 sub a en b in die zin dat gebouwen mogen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende netbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

Artikel 7 Veiligheidszone

Ter plaatse van het besluitvlak 'Veiligheidszone' gelden de volgende regels.

7.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 mogen op/in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de verordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de beheersverordening gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
 1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
 2. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
 3. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 11 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordeningen hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de verordening.

Artikel 12 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van de beheersverordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 13 **Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als:

Beheersverordening Bedrijvenpark Stadskanaal
van de gemeente Stadskanaal.

