



Perceeloppervlakte 7.550 m²

Ruim bestraat en omheind buitenterrein

TE KOOP

DEEL VAN GROOTSCHALIG BEDRIJFSCOMPLEX
oppervlakte bebouwing ca. 4.000 m²

Hesselinks Es 6, Borculo - Deels

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, een gedeelte (het linker gedeelte) van een vrijstaand en grootschalig bedrijfscomplex, gelegen aan de Hesselinks Es 6 te Borculo. Het betreft hier het deel van het bedrijfscomplex dat bestaat uit 3 bedrijfshallen met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden. Aan de achterzijde van het complex bevindt zich nog een ruim volledig omheind en bestraat buitenterrein.

Het complex is tevens in zijn totaliteit te koop.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Borculo Bedrijventerrein 2011" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2". (zie bijlage)

Kadastraal

Gemeente	Geesteren
Sectie	L
Nummer	454 (gedeeltelijk), 494, 691 (gedeeltelijk) en 727
Oppervlakte	geschatte oppervlakte ca. 7.550 m ² - deels nog kadastraal in te meten

Bouwjaar

Deels 1987 en deels 1991.



Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 4.000 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte 5	ca. 1.000 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte 6/7	ca. 3.000 m ²
Totaal		ca. 4.000 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Bedrijfsruimte

- Betonnen vloeren
- Meerdere gasheaters
- Hal 5, 6 en 7 voorzien van koeling
- Vrije overspanning ca. 25 mtr.
- Vrije hoogte variërend van ca. 6,0 tot 6,30 mtr.
- Verlichtingsarmaturen – deels led
- Toiletruimte – hal 6
- Overheaddeuren – handmatig – 7 stuks
- Diverse krachtstroomaansluitingen
- Polycarbonaten lichtstraten
- Brandslanghaspels



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Volledig bestaat buitenterrein: deels beton en deels klinkers
- Zeer ruim buitenterrein t.b.v. parkeren personenauto's + stalling
- Achter terrein volledig omheind middels hekwerk en toegangspoort
- Buitenverlichting
- Aansluitingen nutsbedrijven



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 1.695.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Omgevingsfactoren

Het object bevindt zich op het bedrijventerrein Borculo en biedt ruimte aan meer dan 120 dynamische bedrijven in verschillende sectoren van de industrie en handel.

Het bedrijventerrein kent een actief parkmanagement. Door de groen- en waterstructuur vormt het bedrijventerrein een aantrekkelijke bedrijfsomgeving.

Bereikbaarheid

Het object is met zowel eigen als met openbaar vervoer goed bereikbaar. In de omgeving is er een bushalte op 480 meter van het object gelegen. Per auto is het object goed bereikbaar vanaf de N315, welke is gelegen op circa 3 minuten rijafstand. De snelwegen A1 en A18 zijn op circa 25 minuten rijafstand gelegen. Ook diverse omliggende dorpen en steden zoals Lochem, Neede, Eibergen en Groenlo zijn snel en goed bereikbaar.

Parkeren

Op eigen terrein is er ruim voldoende mogelijkheid om te parkeren (ca. 75 parkeerplaatsen), alsmede voldoende laad-/los- en stallingsmogelijkheden op het achtergelegen bestrate en omheinde buitenterrein.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding op korte termijn in goed overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.









OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Geesteren

L

454

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

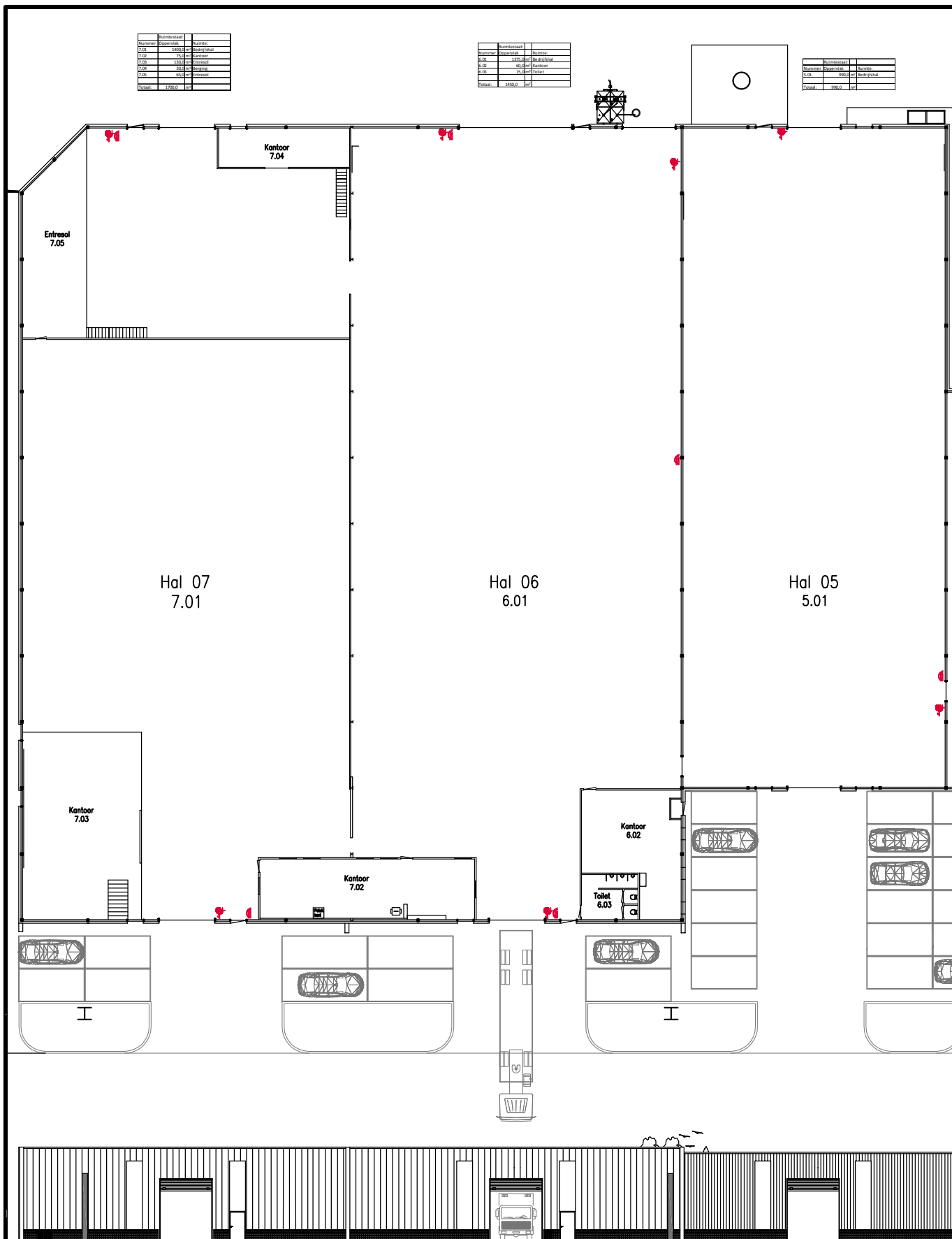
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Nummer	Opmerking	Verandering
1.01	1.01.01	1.01.01
1.02	1.02.01	1.02.01
1.03	1.03.01	1.03.01
1.04	1.04.01	1.04.01
1.05	1.05.01	1.05.01
Totaal	1.000.0	1.000.0

Nummer	Opmerking	Verandering
1.01	1.01.01	1.01.01
1.02	1.02.01	1.02.01
1.03	1.03.01	1.03.01
1.04	1.04.01	1.04.01
1.05	1.05.01	1.05.01
Totaal	1.000.0	1.000.0

Nummer	Opmerking	Verandering
1.01	1.01.01	1.01.01
1.02	1.02.01	1.02.01
1.03	1.03.01	1.03.01
1.04	1.04.01	1.04.01
1.05	1.05.01	1.05.01
Totaal	1.000.0	1.000.0



Hal 07

Hal 06

Hal 05

Adres: Hesselinks Es 6, 7271 LA Borculo

Onderwerp: plattegrond hal 5 t/m 7

Schaal: 1:400

Afmeting: A4

Blad: 03

Gewijzigd:

Gewijzigd:

Gewijzigd:

Werknr: 15-021



WOLTJES

bouwtechnisch advies- en tekenbureau

Dooitshuislaan 37
3601 JT Maarssen
telf.: (0348) 596423
fax.: (0348) 596423
mob. 06-54410111

ABN-Amro
Maarsse
telf. nr. 47 93 86 519
Hartdijping, Kijk
Utrecht
Dooitshuislaan 37

Plannaam: **Borculo, Bedrijventerreinen 2011**

Datum afdruk: 2023-11-30

Naam overheid: gemeente Berkelland

IMRO-versie: IMRO2008

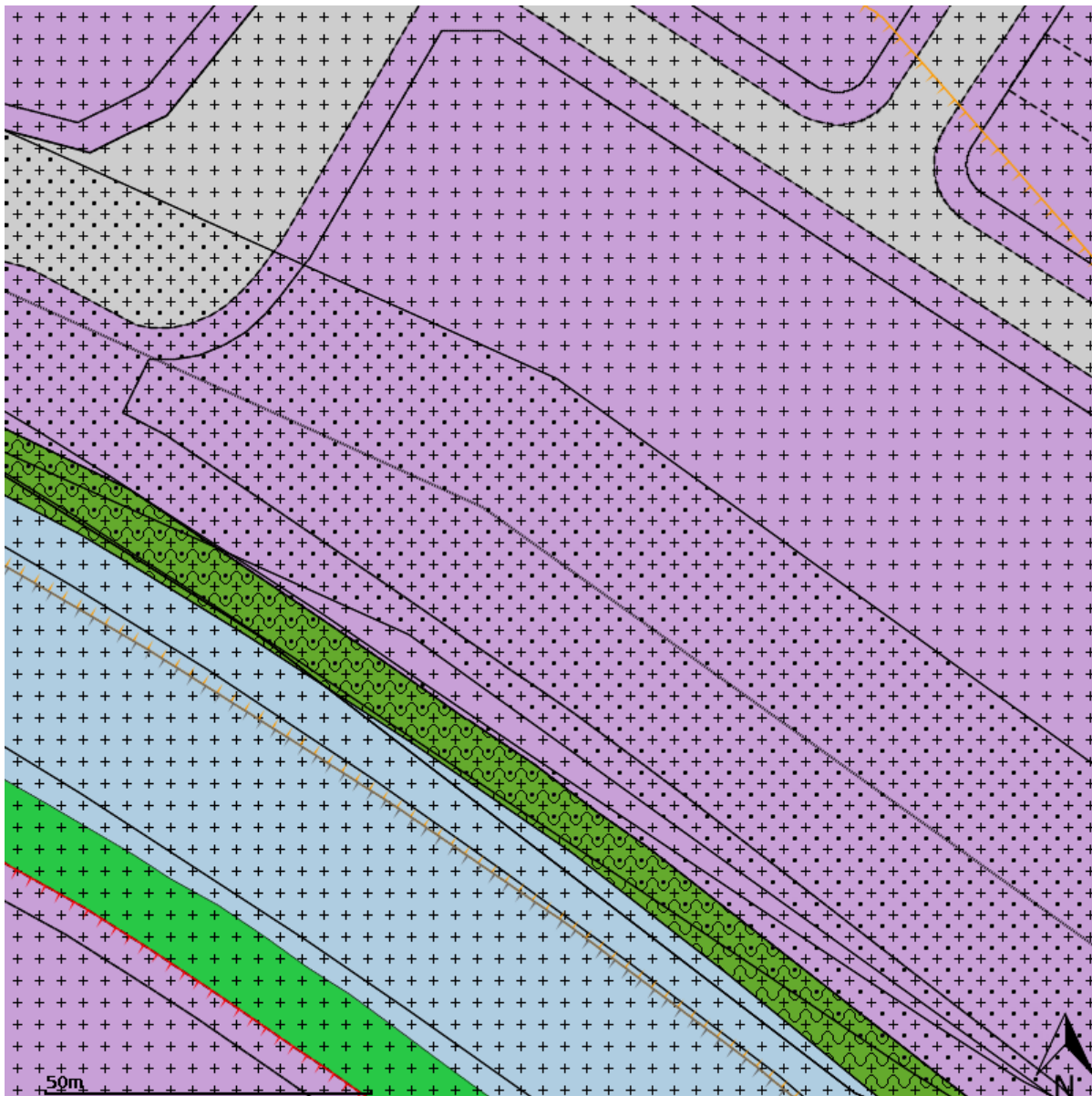
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-06-26

Planidn: NL.IMRO.1859.BPBCL20110003-1000

Planstatus: onherroepelijk

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevelijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------



Borculo, Bedrijventerreinen 2011
gemeente Berkelland
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-06-26)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologische
Verwachting 1

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
o maximum
bebouwingspercentage terrein:
65%



Borculo, Bedrijventerreinen 2011
gemeente Berkelland
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-06-26)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

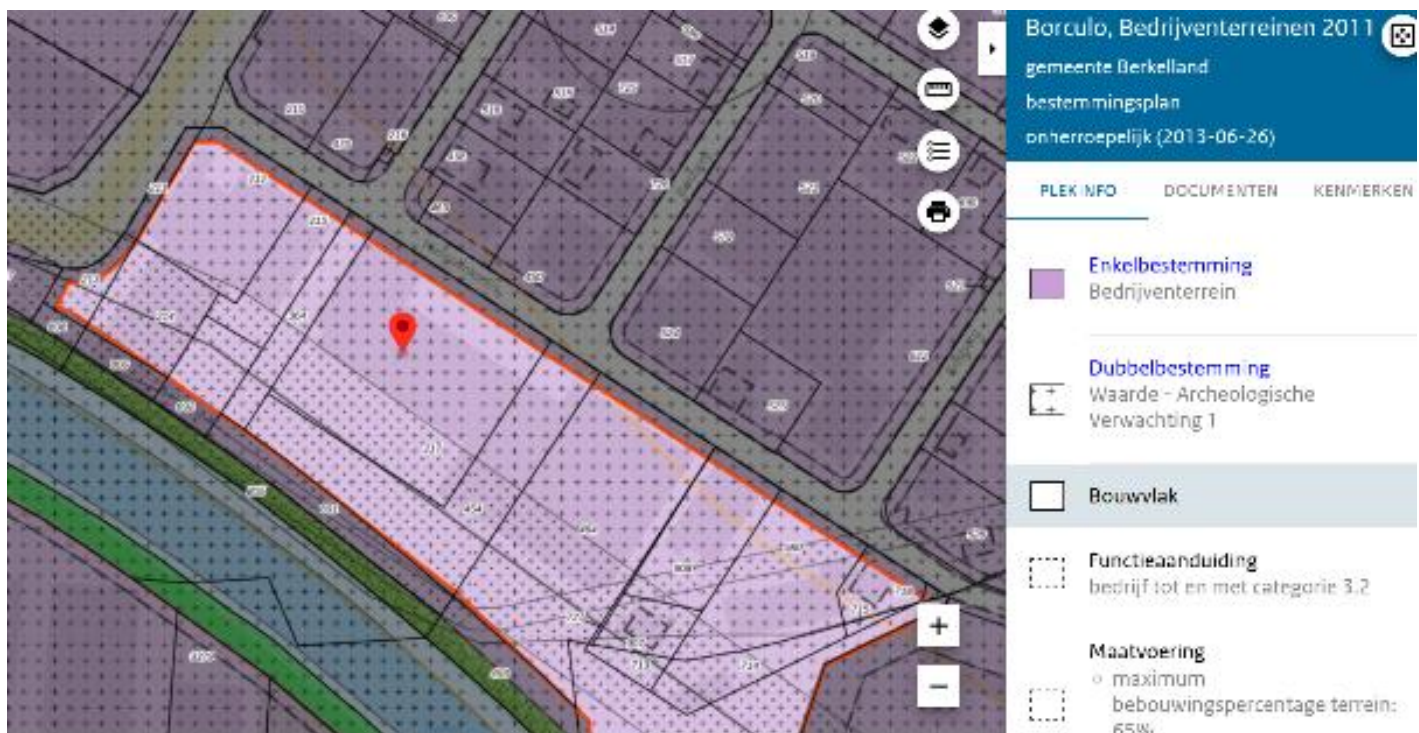
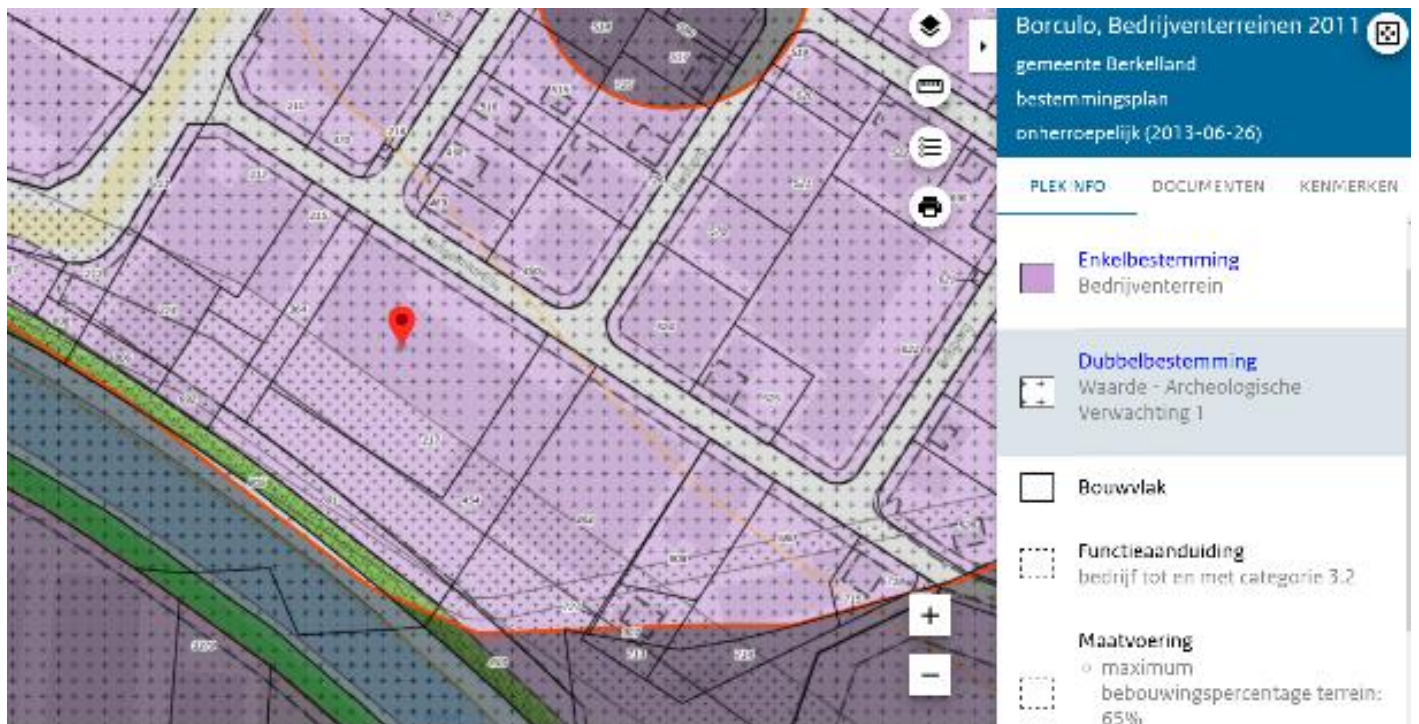
Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologische
Verwachting 1

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
o maximum
bebouwingspercentage terrein:
65%



Artikel 4 Bedrijventerrein

[4.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[4.2 Bouwregels](#)

[4.3 Nadere eisen](#)

[4.4 Specifieke gebruiksregels](#)

[4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

[4.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.2**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf**' ook voor een bouwbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - elektriciteitscentrale**' ook voor een elektriciteitscentrale;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - installatiebedrijf**' ook voor een installatiebedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug**' ook een luchtbrug van maximaal 10 meter hoog voor kabels, leidingen en andere transportmiddelen;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - meubelmakerij**' ook voor een meubelmakerij;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - polyesterwerkingsbedrijf**' ook voor een polyesterwerkingsbedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - productie diervoeding**' ook voor een productiebedrijf van diervoeding;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - recreatieoord**' ook voor de volgende bedrijfsactiviteiten: dag- en verblijfsrecreatie (hotels en pensions met keukens, fitnesscentra, badhuizen en saunabaden), conferentieoord en congrescentra;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - timmerfabriek met spijterij**' ook voor een timmerfabriek met spijterij;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - weiproducentfabriek**' ook voor een weiproducentfabriek;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel- bouwmarkt**' ook voor een bouwmarkt;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel- fietsenzaak**' ook voor een fietsenzaak;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - kringloop**' ook voor een kringloopwinkel en daarbij behorende en daarmee gelijk te stellen functies en activiteiten;
- s. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel- opslag en verkoop van consumentenvuurwerk**' ook voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- t. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**' ook voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, met het vulpunt voor lpg (liquefied petroleum gas) ter plaatse van de aanduiding '**vulpunt lpg**' en het vulpunt lng (liquefied natural gas) ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - vulpunt lng**';
- u. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**' ook voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- v. volumineuze (grootschalige) detailhandel;

met daarbij behorende:

- w. gebouwen, waaronder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' ten hoogste één bedrijfswoning is begrepen, tenzij anders is weergegeven met de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- x. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- y. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

- z. tuinen;
- aa. erven;
- ab. terreinen;
- ac. wegen met bijbehorende paden en bermen;
- ad. ontsluitingspaden;
- ae. parkeervoorzieningen;
- af. groenvoorzieningen;
- ag. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ah. doeleinden van openbaar nut;

dit met inachtneming dat:

- ai. de omvang van een bouwperceel per bedrijf maximaal 2.500 m² bedraagt;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- aj. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel genoemd in **4.1**, onder a tot en met w;
- ak. Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduidingen '**veiligheidszone - bevi**' en '**veiligheidszone - lpg**';
- al. vuurwerkinrichtingen;
- am. Wgh-inrichtingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding '**gezoneerd industrieterrein**';
- an. inrichtingen die zijn genoemd in de onderdelen C of D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel moet minimaal 2,50 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)**' mag de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte en percentage;
- f. een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in **4.2.1** de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrans;
- b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrans;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
- d. in afwijking van het bepaalde in **4.2.2**, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarvan:
 - 1. de diepte ten opzichte van de voorgevel maximaal 1,50 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;

- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 2. licht- en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
 3. luifels bij verkooppunten motorbrandstoffen waarvan de oppervlakte maximaal 150 m² en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel **28.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken categorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die volgens deze Staat van Bedrijfsactiviteiten, van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

4.5.2 Afwijken bouwperceelgrootte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf wordt vergroot tot maximaal 10.000 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de vergroting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt nodig is;
- b. de vergroting moet afgestemd zijn op de aard en de schaal van de omgeving en de in de omgeving aanwezige functies.

4.5.3 Afwijken volumineuze (grootschalige) detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1 onder v** en toestaan dat volumineuze detailhandel zoals bouwmarkten, wooninrichtingen en tuininrichtingsartikelen plaatsvindt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. als blijkt dat deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het winkelconcentratiegebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte);
- b. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verzorgings- dan wel detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied.

4.5.4 Afwijken ondergeschikte detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf, met dien verstande dat het bedrijf aantoont en aannemelijk maakt dat de omzet uit detailhandel niet meer bedraagt, respectievelijk zal bedragen, dan 10% van de bedrijfsomzet ter plaatse.

4.5.5 Afwegingskader categorieën en bouwperceelgrootte

Een in **4.5.1**, **4.5.2**, **4.5.3** en **4.5.4** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in **4.1**, te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een Bevi-inrichting of een vuurwerkinrichting, met dien verstande dat rond de plaats van de betreffende Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting een bij de betreffende inrichting behorende aanduiding '**veiligheidszone - bevi**' respectievelijk '**veiligheidszone - vuurwerk**' wordt aangegeven, zodanig dat op de gronden ter plaatse van die aanduiding geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of kunnen zijn.

4.6.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in artikel **28.2** genoemde voorbereidingsprocedure.