



Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. bestaande kantoren;
- c. bestaande detailhandel;

en tevens voor:

- d. bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (één per aanduidingsvlak);
- e. nieuwe kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. handel en reparatie van auto's, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autogarage';

en uitsluitend voor:

- g. een (metaal-)afval- en schrootverwerkend en -verhandelend bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation';

- h. de tentoonstelling, verkoop en educatie van en over de ambachtelijke productie van aardewerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- i. bedrijfsactiviteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 van deze regels, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

met daaraan ondergeschikt:

- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verblijfsgebied;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. terreinen;
- q. gebouwen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid [3.1](#) bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan is aangeduid en mogen de gronden worden bebouwd tot ten hoogste het bebouwingspercentage dat is aangeduid;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag slechts worden gebouwd, indien de bebouwing op maaiveld een erftoegangsweg tussen de Reigerweg en de Patrijsweg niet belemmert;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen slechts gebouwen en overkappingen worden gebouwd, indien 325 m³ water per hectare verhard oppervlak wordt gerealiseerd door middel van de aanleg van oppervlaktewater;

- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 7 meter voor kunstobjecten, licht- en vlaggenmasten;
 - 2. 7,5 meter voor geluidwerende voorzieningen;
 - 3. 4 meter voor reclame- en informatiezuilen;
 - 4. 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Externe veiligheid - vluchtmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:

- a. vluchtmogelijkheden en de situering van bouwwerken;
- b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van terreinen/openbare ruimte;
- c. vluchtmogelijkheden en het bebouwd oppervlak van gebouwen;
- d. vluchtmogelijkheden en het vloeroppervlak van gebouwen.

3.3.2 Externe veiligheid - afsluitbaarheid mechanische ventilatie

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Erfbebouwing

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, maar dan uitsluitend op minimaal 1 meter achter de (verlengde) voorgevel, mits:

- a. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per perceel niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het perceel, met een maximum van 50 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;

met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. een goede woonsituatie;
- 3. de verkeersveiligheid;
- 4. de sociale veiligheid;
- 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

zulks ter beoordeling van de gemeente Rijswijk.

3.4.2 Overkapping

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation' kan het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in lid [3.2](#) sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van overkappingen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de (milieu-)belasting vanuit het bedrijf op de omgeving middels deze overkapping aantoonbaar wordt verminderd;
- b. de hoogte van deze overkapping maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de overkapping wordt afgedekt met een kap (een platte afdekking is niet toegestaan);
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. een goede woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Oppervlakte nieuwe kantoren

De bruto vloeroppervlakte van de in lid [3.1](#) sub g bedoelde nieuwe kantoren mag niet meer bedragen dan 8.500 m².

3.5.2 Verbod detailhandel

Ten aanzien van detailhandel gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. een nieuwe (extra) detailhandelsvestiging is niet toegestaan;
- b. uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging is niet toegestaan;
- c. in geval van bestaande perifere detailhandel is uitsluitend het bestaande nevenassortiment toegestaan.

3.5.3 Verbod horeca

Horeca is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. lid [3.5.2](#) sub a voor een nieuwe detailhandelsvestiging, mits:
 1. de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. lid [3.5.2](#) sub b voor de uitbreiding van bestaande detailhandel tot maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak extra (per huidige vestiging), waarbij in geval van perifere detailhandel de voorwaarden in lid [3.6](#) sub c van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. lid [3.5.2](#) sub c voor wijzigingen in het nevenassortiment, mits:
 1. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 2. het nevenassortimentsdeel niet meer ruimte in beslag neemt dan 20% van het netto verkoopvloeroppervlak;

3. uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur, én
 4. advies is verkregen van het Regionaal Economisch Overleg (REO);
- d. lid [3.5.3](#) voor de vestiging van één horecavestiging uit categorie 1a van de [Staat van horeca-inrichtingen](#), mits:
1. de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet in onevenredige mate worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Beëindiging bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation' te laten vervallen, indien het gebruik als bedoeld in lid [3.1](#) sub e feitelijk en duurzaam is beëindigd.

3.7.2 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'bedrijfswoning' te laten vervallen, indien het gebruik als bedoeld in lid [3.1](#) sub d feitelijk en duurzaam is beëindigd.