

Spaanse Polder

Regels

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Bedrijventerrein

- Toelichting
- Regels

Artikel 4 Bedrijventerrein

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**
- **4.2 Bouwregels**
- **4.3 Specifieke gebruiksregels**
- **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**
- **4.5 Afwijken bouwregels**

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor het in dit lid genoemde gebruik, alsmede voor de daarbij behorende opslag-, parkeer- en werkterreinen, (ontsluitings)wegen en -paden, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeerplaatsen:

- bedrijven als bedoeld in categorie 1 t/m 5 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - voor wat betreft activiteit 50 inclusief subcategorieën van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van auto's, motorfietsen) nieuwe bedrijven als hiervoor bedoeld uitsluitend zijn toegelaten als deze een minimale omvang (b.v.o) hebben van 1000 m²;
 - nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend zijn toegelaten als de persoonsgebonden 10⁻⁶ risicocontour beperkt is tot de eigen bedrijfskavel;

- d. op het adres Giessenweg 70 tevens detailhandel is toegestaan, uitsluitend in aard en omvang zoals contractueel vastgelegd met de gemeente Rotterdam;
- e. op het perceel Vlaardingweg 30 tevens een verkoopspunt voor motorbrandstoffen (aardgas en/of biogas) is toegelaten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' zijn tevens bedrijfswoningen toegelaten;
- c. één horecagelegenheid, met een b.v.o. van maximaal 1100 m², uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
- d. ter plaatse van het perceel begrensd door de Galateeweg, de Matlingeweg, de op- en afrit naar en van de A20 en de Thurledeweg is tevens ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca toegestaan, uitsluitend ten dienste van en voortvloeiend uit de ter plaatse toegelaten groothandel in vis, met een maximum b.v.o. van totaal ten hoogste 400 m²;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "groothandel" is uitsluitend het verhandelen door middel van groothandel van verschillende, voornamelijk dagverse goederen, zoals vleeswaren, vis, groenten en fruit, zuivel en bloemen (dus geen leveringen aan particulieren) toegestaan, inclusief horeca met een gezamenlijk b.v.o. van maximaal 500 m²;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "k" (Industrieweg 161) is tevens een kantoor toegestaan;
- g. een tank lpg, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'tank lpg';
- h. een vulpunt lpg, uitsluitend ter plaatse van functieaanduiding 'vulpunt lpg';
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. een gemaal, ter hoogte van het bestaande gemaal aan de Thurledeweg;
- k. 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- l. 'Leiding - Hoogspanning', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- m. 'Leiding - Gas', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- n. 'Waterstaat - Waterkering', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- o. 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Medebestemming

Voor zover aan de gronden een of meer medebestemmingen zijn toegekend, is hetgeen in deze regels over deze medebestemming(en) is bepaald mede van toepassing op bouwen.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De hoogte van gebouwen mag maximaal 15 meter bedragen, tenzij op de verbeelding of in de regels een andere maximale bouwhoogte is aangeduid, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.2, lid g., en met dien verstande dat voor gebouwen voor activiteit 50 inclusief subcategorieën van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten

- (handel/reparatie van auto's, motorfietsen) geldt, dat uitsluitend de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande hoogte is toegelaten, een en ander voor zover deze gebouwen op dat moment een b.v.o. hebben van minder dan 1000 m²;
- b. Bufferzone Van Nelle-complex: In afwijking van hetgeen in het vorige lid is bepaald over de maximale hoogte van gebouwen, geldt voor de gronden die in het noorden worden begrensd door de Giessenweg (ten zuiden van de A20), in het westen door de Industrieweg, in het zuiden door de Schuttevaerweg en in het oosten door gronden met de bestemming Gemengd, alsmede voor de gronden ten oosten van de Vreelustweg, en ingeklemd tussen de Schuttevaerweg en de spoorlijn, dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de bouwhoogte van de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt voorts dat een bouwvlak/bouwperceel gelijk is aan de bestaande en/of vergunde bebouwing ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.
 - c. de bouwhoogte van gebouwen ter hoogte van de gronden met de functieaanduiding (h) langs de Schuttevaerweg bedraagt maximaal 7,5 meter;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte van erfafscheidingen 2 meter mag bedragen en met dien verstande dat de hoogte van de bestaande silo's op het perceel Giessenweg 55 maximaal 36 meter mag bedragen en dat de hoogte van de bestaande kraan op dit perceel maximaal 18 meter mag bedragen;
 - e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' kan uitsluitend een gebouw met een aaneengesloten gevel met een minimale lengte van 100 meter en een minimale hoogte van 8 meter worden opgericht;
 - f. de in het vorige lid bedoelde aaneengesloten gevel dient evenwijdig aan de Delfshavense Schie te worden opgericht;
 - g. bedrijfswoningen zijn toegelaten overeenkomstig de feitelijke afmetingen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Bedrijfsgebonden kantooractiviteiten

Bedrijfsgebonden kantooractiviteiten mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

4.3.2 Bedrijfswoningen

De bedrijfswoningen die overeenkomstig functieaanduiding "bedrijfswoning" zijn toegelaten, betreffen uitsluitend de volgende locaties:

Almstraat 2, Breevaartstraat 63, Giessenweg 30, Giessenweg 71, Graafstroomstraat 8, Graafstroomstraat 26, Graafstroomstraat 83, Industrieweg 132, Linschotenstraat 1, Linschotenstraat 71, Linschotenstraat 73, Linschotenstraat 75, Linschotenstraat 79, Linschotenstraat 81,

Linschotenstraat 83, Linschotenstraat 85, Linschotenstraat 87, Linschotenstraat 89, Overschieseweg 17, Overschieseweg 24, Overschieseweg 36, Overschieseweg 53A, Overschieseweg 53B, Overschieseweg 53C, Overschieseweg 64, Overschieseweg 71, Overschieseweg 72, Overschieseweg 73A, Overschieseweg 73B, Overschieseweg 74, Overschieseweg 75, Overschieseweg 76A, Overschieseweg 85, Overschieseweg 88, Overschieseweg 89, Overschieseweg 91, Overschieseweg 92, Overschieseweg 93, Overschieseweg 104, Schuttevaerweg 64, Sonnemerestraat 3, Thurledeweg 55, Thurledeweg 57, Thurledeweg 73, Thurledeweg 81 en Vlaardingweg 4.

4.3.3 Beeindiging gebruik

Indien het gebruik als bedrijfswoning wordt beëindigd ten behoeve van een ander gebruik, is heringebruikname als bedrijfswoning niet meer toegelaten.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

4.5 Afwijken bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, leden e en f, indien aangetoond wordt dat het geluidwerende effect dat met deze bepalingen is beoogd op een andere wijze wordt gerealiseerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogte en van (de maximale omvang van) het bouwvlak/bouwperceel als bedoeld in artikel 4.2.2. lid b, indien de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Van Nelle complex niet worden geschaad. Afgeweken kan worden tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.