

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Nadere eisen
- 5.4 Afwijken van de bouwregels
- 5.5 Specifieke gebruiksregels
- 5.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.1.1 Algemeen

- a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten, een en ander met inachtneming van artikel 5.1.2;
- b. niet zelfstandige (bedrijfsgebonden) kantoren waarvan het kantooroppervlak ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 2.000 m² per bedrijf;

- c. detailhandel in goederen indien het betreft goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt/bewerkt op voorwaarde dat daarbij sprake is van een ondergeschikte en niet zelfstandige bedrijfsactiviteit en de bedrijfsvloeroppervlakte van deze activiteiten niet meer dan 50 m² bedraagt;
- d. openbare en bijzondere dienstverlening, waaronder mede begrepen openbare hulpdiensten, zoals brandweer, politie andere hulpdiensten of een gemeentewerf;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfs categorie tot en met 2' mogen uitsluitend bedrijven/bedrijfsactiviteiten opgenomen in categorie 1 of 2 van de in bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" worden gevestigd, voor zover de bedrijven/bedrijfsactiviteiten in bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- b. 'bedrijfs categorie tot en met 3.1' mogen uitsluitend bedrijven/bedrijfsactiviteiten opgenomen in categorie 1, 2 of 3.1 van de in bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" worden gevestigd, voor zover de bedrijven/bedrijfsactiviteiten in bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b. geldt voor de bedrijven gelegen aan de Berkelse Poort en de Sportlaan dat deze naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk dienen te zijn aan categorie 1 of 2;
- d. 'bedrijfs categorie tot en met 3.2', mogen uitsluitend bedrijven/bedrijfsactiviteiten opgenomen in categorie 1, 2, 3.1 of 3.2, van de in de bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" worden gevestigd, voor zover de bedrijven/bedrijfsactiviteiten in bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- e. In aanvulling op het bepaalde onder d. geldt voor de bedrijven gelegen aan de Berkelse Poort en de Sportlaan dat deze naar aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk dienen te zijn aan categorie 1 of 2;
- f. 'bedrijfs categorie tot en met 4.1', mogen uitsluitend bedrijven/bedrijfsactiviteiten opgenomen in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" worden gevestigd, voor zover de bedrijven/bedrijfsactiviteiten in bedoelde lijst niet zijn doorgehaald;
- g. 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerking', zijn de gronden tevens bestemd voor kunststofverwerkende bedrijven (zonder fenolharsen) tot en met categorie 4.1 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten";
- h. 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijfswoning;
- i. 'kantoor' zijn de gronden tevens bestemd voor zelfstandige kantoren tot een maximum van 1000 m² b.v.o. per bedrijf;
- j. 'detailhandel perifeer' zijn de gronden tevens bestemd voor perifere detailhandel, met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;

- k. 'detailhandel' zijn de gronden tevens bestemd voor detailhandel;
- l. 'nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een nutsvoorziening;
- m. 'parkeerterrein' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een parkeerterrein;
- n. 'specifieke vorm van groen - haag' zijn de gronden tevens bestemd voor een haag met een hoogte van ten minste 0,80 m die uitsluitend mag worden onderbroken ten behoeve van de ontsluiting van het perceel;
- o. 'specifieke vorm van groen - haag 3 m' zijn de gronden tevens bestemd voor een haag met een hoogte van ten minste 3 m;
- p. 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' zijn de gronden tevens bestemd voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg met een verkooppunt voor aanverwante artikelen (pompshop) tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m²;
- q. 'uitvaartcentrum' zijn de gronden tevens bestemd voor een uitvaartcentrum;
- r. 'sportcentrum' zijn de gronden tevens bestemd voor een sportcentrum en/of fitnesscentrum.
- s. 'muziekschool' zijn de gronden, voor zover het de eerste verdieping betreft, tevens bestemd voor een muziekschool en/of muziekstudio;
- t. 'specifieke vorm van kantoor - kantoorunit' zijn de gronden tevens bestemd voor een kantoorunit met een brutovloeroppervlakte van maximaal 275 m²;
- u. 'praktijkruimte' zijn de gronden tevens bestemd voor maximaal één tandheelkundige praktijk tot een maximum grondoppervlak van 150 m²;
- v. 'dienstverlening' zijn de gronden tevens bestemd voor dienstverlening tot een maximum grondoppervlak van 150 m²;
- w. 'wellness' zijn de gronden tevens bestemd voor maximaal één zonnestudio tot een maximum grondoppervlak van 200 m².

5.2 Bouwregels

Op de in lid [5.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangegeven, hierbij geldt dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden voorzien;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimale en maximale bouwhoogte' mag de minimale respectievelijk maximale bouwhoogte niet minder respectievelijk meer bedragen dan aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mogen nutsgebouwen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' geldt dat uitsluitend een overbouwing mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning; waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 75 m²;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' mag een luifel worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 20 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
 - 1. binnen de bouwvlakken: de maximale bouwhoogte voor gebouwen; deze bepaling is ook van toepassing op reclame-uitingen en verlichtingsarmaturen;
 - 2. buiten de bouwvlakken vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 3 m;
 - 3. buiten de bouwvlakken vanaf 1 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m.

5.3 Nadere eisen

Bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, teneinde de parkeerdruk op openbaar gebied zoveel mogelijk te beperken:

- a. de ontsluiting van percelen;
- b. de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de capaciteit van de parkeervoorziening.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2:

- a. onder 5.2.1 sub a: ten behoeve van de bouw van gebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied' het bouwvlak binnen de zone worden uitgebreid onder de voorwaarden, dat:
 - 1. binnen het perceel voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en de parkeervoorzieningen op het terrein voldoende bereikbaar blijven al dan niet door het realiseren van een overbouwing;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan, waaronder begrepen de ontsluiting van overige percelen;
 - 3. het voor het perceel geldende bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
 - 4. de maximale bouwhoogte in acht wordt genomen.
- b. onder 5.2.1 sub b: voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot 100% op voorwaarde dat binnen het perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
- c. onder 5.2.1 sub d: voor het verlagen van de minimale bouwhoogte met ten hoogste 3 m;
- d. onder 5.2.1 sub c en d: voor het verhogen van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 m onder de voorwaarde, dat:
 - 1. binnen het perceel voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan, waaronder begrepen de ontsluiting van de overige percelen;
- e. onder 5.2.3 sub b: voor het oprichten van andere bouwwerken buiten het bouwvlak tot een hoogte van 5 m.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onverminderd het bepaalde in lid 5.1 en in de leden 21.1 en 21.2 van de Algemene gebruiksregels, is het in ieder geval verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken voor:

- a. zelfstandige kantoren, anders dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- b. dienstverlening, anders dan genoemd in lid 5.1.1 onder d;
- c. detailhandelsbedrijven, buiten de aanduidingen 'detailhandel' en 'perifere detailhandel';
- d. (bedrijfs)woningen, anders dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3, Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
- f. inrichtingen als bedoeld in artikel 2 Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- g. opslag van goederen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. 5.1.2 ten behoeve van:
 - 1. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die alhoewel niet genoemd zijn in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" doch die naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te

stellen zijn met de binnen de onderscheiden milieuzones toegestane, genoemde en niet doorgehaalde bedrijven;

2. een bedrijf/bedrijfsactiviteit voor een bedrijf genoemd in één hogere categorie van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" dan voor de onderscheiden milieuzones is toegestaan of een bedrijf/bedrijfsactiviteit die alhoewel niet genoemd in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan een bedrijf uit één hogere categorie; deze afwijking is niet van toepassing op in de lijst doorgehaalde bedrijven;
3. een bedrijf/bedrijfsactiviteit voor een bedrijf genoemd in milieucategorie 3 of 4.1 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" die naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen is aan een bedrijf uit de milieucategoriën 1 of 2; deze afwijking is alleen van toepassing voor bedrijven gelegen aan de Berkelse Poort;
4. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op voorwaarde dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de veiligheid op het bedrijventerrein dan wel in het referentiegebied.
5. het toelaten van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn doorgehaald binnen de in de bijlage opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" maar die, gelet op de toegestane milieucategorie wel passen binnen het gebied, op voorwaarde dat door het verlenen van de afwijking:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de "milieuruimte" van de in de omgeving gelegen bedrijven;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functionele structuur van het bedrijventerrein.
 - de vestiging, mede gelet op veiligheidsaspecten, ruimtelijk aanvaardbaar is.
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a kunnen de genoemde afwijkingen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van het woon- en leefmilieu in het referentiegebied (in de nabijheid van het plangebied gelegen woningen en andere gevoelige objecten).
- c. Alvorens af te wijken wint bevoegd gezag ten aanzien van de milieuplanologische aspecten advies in bij een ter zake deskundige instantie, zoals de dienst DCMR.

5.6.2 Kantoor

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. 5.1.1 onder b: voor een verruiming van het kantooroppervlak van niet-zelfstandige (bedrijfsgebonden) kantoren onder de voorwaarde, dat het kantooroppervlak niet meer dan 3.000 m² bedraagt mits het kantooroppervlak niet meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt;
- b. 5.1.1 onder b en 5.5 onder a: voor de vestiging van zelfstandige (niet bedrijfsgebonden) kantoren onder de voorwaarden, dat:

1. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per vestiging bedraagt; of
2. het kantoren betreft met een lokaal verzorgingsgebied.

5.6.3 Detailhandel

- a. Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 onder c:

1. voor de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
2. voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
3. voor de vestiging van tuincentra;
4. voor de vestiging van bouwmarkten.
5. voor uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het brutovloeroppervlak per vestiging;
6. voor de aflevering van door consumenten bestelde producten op een bedrijfslocatie waar deze producten worden geassembleerd en/of geproduceerd (zoals PC-configuraties op bestelling).

- b. De afwijking mag slechts worden verleend indien:

1. de voorgenomen vestiging een individueel bedrijf betreft;
2. er geen sprake is van een concentratie van perifere detailhandel;
3. ~~maximaal 10 % van de oppervlakte van het bedrijventerrein wordt benut voor perifere detailhandel;~~
4. uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur, waarbij advies wordt gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg (REO);
5. wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden, voor zover sprake is van nevenassortiment:
 - het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment;
 - het nevenassortimentsdeel neemt niet meer ruimte in beslag dan 20% van het netto vloeroppervlak;
 - uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur én
 - advies is ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg (REO).
6. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de veiligheid op het bedrijventerrein dan wel in het referentiegebied.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging

Bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de van deze regels deel uitmakende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de betreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft;
- b. de aanduiding "bedrijfswoning" te verwijderen indien de functie ter plaatse is beëindigd.

5.7.2 Algemene randvoorwaarde wijzigingsbevoegdheid

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 5.7.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een milieudeskundige.