

- **Bestemmingsomschrijving**

- **Invouwen4.1.1 Algemeen**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met milieucategorie 2, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, én met uitzondering van Bevi-bedrijven én kwetsbare en geluidsgevoelige objecten;
- b. (gebouwen ten behoeve van) cultuur, evenementen, sport, dagrecreatie, ontspanning, religie, educatie, (openbare) overheidsinstellingen en zorgvoorzieningen voor bijvoorbeeld kinderopvang en bejaarden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine of verenigingsgebouw, tot en met milieucategorie 2 met uitzondering van kwetsbare en geluidsgevoelige objecten;
- c. aan de functies zoals bedoeld onder b. en c. ondersteunende horeca uit categorie 1a zoals bedoeld in lid 1.57, waarbij de totale bruto vloeroppervlakte per functie niet meer dan 25% bedraagt, met een maximum oppervlak van 50 m², inclusief bijbehorende terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. in- en uitritten;
- e. verhardingen, wegen en paden;
- f. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterstaatsdoeleinden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidbeperkende voorzieningen.

- **Invouwen4.1.2 Specifiek**

- a. ten behoeve van de bestemming 'Gemengd - 1' dient binnen de daarvoor bestemde gronden te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende gemeentelijke parkeernota;

- **Invouwen4.2 Bouwregels**

- **Invouwen4.2.1 Algemeen**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

- **Invouwen4.2.2 Bouwwerken**

- a. bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. voor wat betreft de bouwhoogte van de (hoofd)bebouwing geldt het volgende:
 - 1. de bouwhoogte dient minimaal 9 m te bedragen aan de zijden die naar de Boterdorpseweg en de HSL zijn gericht;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. de bouwhoogte van de (hoofd)bebouwing dient een duidelijke geleiding in volume te hebben, waarbij een goede aansluiting met en overgang naar de omliggende woonbebouwing dient te zijn gewaarborgd;
- c. bebouwing dient zich alzijdig te oriënteren;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen zijn slechts toegestaan voor zover gebouwd onder maaiveld en/of binnen het bouwvlak en/of op een gebouw, waarbij de maximale bouwhoogte van het gebouw met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden voor het plaatsen van een borstwering;
- e. voor eventuele bijbehorende bouwwerken die ondergeschikt zijn aan de (hoofd)bebouwing geldt dat deze geïntegreerd moeten worden in de (hoofd)bebouwing dan wel vrijstaand van de (hoofd)bebouwing dienen te worden gebouwd, waarbij in dat geval:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 - 2. de afstand tot de (hoofd)bebouwing niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - 3. de afstand tot de perceelgrens minimaal 1 m zal bedragen.

○ **Invouwen4.2.3 Andere bouwwerken**

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen aan de zijde van de Boterdorpseweg 2 m bedragen;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

○ **Invouwen4.2.4 Voorwaardelijke verplichting**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat:

- a. geen onaanvaardbare leegstand (elders) ontstaat;
- b. op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien, waarbij dient te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernota;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- d. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving.

- **Invouwen4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

- **Invouwen4.3.1 Bouwhoogte (hoofd)bebouwing**
 - a. een lagere bouwhoogte van de (hoofd)bebouwing, zoals voorgeschreven in lid 4.2.2 onder b1, onder de voorwaarde dat - in verband met de zichtbaarheid vanaf de Boterdorpseweg - alsdan een groen dak wordt gerealiseerd.
 - b. een hogere bouwhoogte tot maximaal 19 m voor $\frac{1}{3}$ van de oppervlakte van het bouwvlak al dan niet in combinatie met een kap(constructie), waarbij de goothoogte niet meer dan 15 m mag bedragen, indien dat wenselijk dan wel noodzakelijk is in verband met een duidelijke geleding in volume van de (hoofd)bebouwing, waarbij een goede aansluiting met - en overgang naar - de omliggende woonbebouwing gewaarborgd dient te zijn .
- **Invouwen4.3.2 Andere bouwwerken**
 - a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het terrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
 - b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m.
- **Invouwen4.3.3 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - c. op een goede wijze in de (extra) parkeerbehoefte wordt voorzien, waarbij dient te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernota.

- **Invouwen4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26 'Algemene gebruiksregels' lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gebouwen en terreinen voor detailhandel;
- b. gebouwen en terreinen als (zelfstandige) kantoren.

- **Invouwen4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

- **Invouwen4.5.1 Detailhandel en dienstverlening**

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten;
- b. dienstverlening tot en met milieucategorie 2 met uitzondering van kwetsbare en geluidsgevoelige objecten;

mits aangetoond is dat:

- c. de vestiging van detailhandel en/of dienstverlening geen nadelige gevolgen heeft voor het plaatselijke voorzieningenniveau;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Nevenassortiment

Indien sprake is van nevenassortiment:

- e. wordt ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt, en
- f. past het nevenassortiment bij het hoofdassortiment.

- **Invouwen4.5.2 Kantoren**

- a. de vestiging van kantoren met een lokaal verzorgend karakter en een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging;
- b. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf.

- **Invouwen4.5.3 Kwetsbare en/of geluidsgevoelige objecten**

Kwetsbare en/of geluidsgevoelige functies c.q. bestemmingen als bij het indienen van de omgevingsvergunning, dus vóóraf, is aangetoond dat inpassing in het kader van externe veiligheid en/of geluid mogelijk is op basis van advisering van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en/of akoestisch onderzoek.

- **Invouwen4.5.4 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels**

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. aangetoond is dat de vestiging van detailhandel geen nadelige gevolgen heeft voor de plaatselijke detailhandelsstructuur;
- b. geen onaanvaardbare leegstand (elders) ontstaat;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. het gewenste voorzieningenniveau;
 - 6. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 7. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 8. het milieu;
- d. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- e. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte, waarbij dient te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernota.

- **Invouwen4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **Invouwen4.6.1 Horeca**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het toevoegen van een horecabedrijf uit categorie 1b zoals bedoeld in lid 1.57, met bijbehorende terrassen, mits:

- a. dit bedrijf een versterkend concept is voor de beleidsdoelen van de gemeentelijke horecavisie (kwaliteit, innovatie) en daarmee in algemeen gemeentelijk belang;
- b. het concept van dit bedrijf onmogelijk fysiek te realiseren is binnen de voor horeca aangewezen gebieden in de gemeentelijke horecavisie, dan wel bestaande panden met de bestemming c.q. aanduiding voor horeca, waarbij economische argumenten geen rol spelen;
- c. het horecabedrijf een meerwaarde vormt voor het horeca-aanbod binnen de gemeente (en de locatie);
- d. het bedrijf/concept een positieve bijdrage levert aan de verzorgings- c.q. voorzieningenfunctie van de gemeente.

○ **Invouwen4.6.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

- a. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de geldende, gemeentelijke parkeernota;
- b. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 5. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 6. het milieu:
- c. Er voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - 1. luchtkwaliteit;
 - 2. mobiliteit en parkeerbehoefte;
 - 3. geluid;
 - 4. bodemkwaliteit;
 - 5. watertoets;
 - 6. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - 7. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - 8. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.