

The screenshot shows the Omgevingsloket web application. The top bar includes the logo, 'Omgevingsloket', 'Regels op de kaart', and a 'Menu' button. The main area is divided into a map on the left and a sidebar on the right. The map shows a purple-colored area labeled 'Wattstraat 11, 2723PZ Zoetermeer'. A legend in the bottom-left corner identifies 'Document' (dashed line) and 'Gekozen locatie' (red pin). The sidebar on the right, titled 'Noordelijke Bedrijventerreinen', displays planning information for 'bestemmingsplan - Gemeente Zoetermeer'. It includes a search bar, a list of 'Bestemmingsvlakken (1)' with 'Bedrijventerrein' selected, 'Bouwvlakken (1)' with 'bouwvlak' selected, 'Functieaanduidingen (2)' with 'bedrijf tot en met categorie 4.1' and 'bedrijf tot en met categorie 4.2', and 'Maatvoeringen (1)' with 'Maximum bouwhoogte (m) (1)'.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 4 Bedrijventerrein
 - 4.1 Bestemmingsomschrijving
 - 4.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 van de in de

bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);

- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' tevens een rioolslibdepot tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - autosloperij' tevens een autosloperij tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - burgerlijke tevens een bedrijf ten behoeve van algemene burgerlijke en utiliteitsbouw tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - burgerlijke en utiliteitsbouw tot en met categorie 3.2' tevens een bedrijf ten behoeve van algemene burgerlijke en utiliteitsbouw tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - carrosserieherstel' tevens een carrosserieherstelbedrijf tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gemeentewerf' tevens een gemeentewerf toegestaan tot en met milieucategorie 3.1;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - goederenvervoer' tevens een bedrijf ten behoeve van goederenvervoer over de weg toegestaan tot en met milieucategorie 3.2;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in bouwmaterialen' een groothandel in bouwmaterialen toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in groente en fruit' een groothandel in groente en fruit toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);

- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in machines en toebehoren' een groothandel in (overige) machines, apparaten en toebehoren tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in zuivelproducten' een groothandel in zuivelproducten tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van explosiegevaarlijke goederen', en in afwijking van het bepaalde in lid 4.4 onder h tevens de opslag van ten hoogste 10.000kg [consumentenvuurwerk](#);
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - postorderbedrijf' een webshop tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - tapijtreiniging' een meubel- en tapijtreinigingsbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - uitgeverij' tevens een drukkerij tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vervaardiging geconfectioneerde artikelen van textiel' tevens een bedrijf ten behoeve van de vervaardiging van geconfectioneerde artikelen van textiel toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vervaardiging van machines en werktuigen' tevens een bedrijf ten behoeve van het vervaardigen van machines, apparaten en werktuigen toegestaan tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen [Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen](#);
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vervaardiging van machines en werktuigen tot en met categorie 4.2' tevens een bedrijf ten behoeve van het vervaardigen van machines, apparaten en werktuigen toegestaan tot en met milieucategorie 4.2

van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen;

- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vleesverwerking' tevens een vleesverwerkingsbedrijf tot en met milieucategorie 3.2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', tevens een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG met bijbehorende installaties, autowasplaats, parkeervoorzieningen en ondergeschikte detailhandel met een **winkelvloeroppervlak** van maximaal 100 m²;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', bedrijfswoningen;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens een kunstenaarsateliers;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens sport, verenigingsleven en club- en buurthuis tot en met milieucategorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan', tevens een kartbaan en daaraan verbonden activiteiten zoals lasergames en soortgelijke spellen tot en met milieucategorie 3.1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen;
- dd. bedrijfsgebonden detailhandel met een **winkelvloeroppervlak** dat ten hoogste 5% van het totale **bedrijfsvloeroppervlak** mag bedragen met een maximum van 100m²;
- ee. ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'bedrijf tot en met categorie 4.2' , detailhandel in de vorm van **afhaalcentra**, waarvan het **winkelvloeroppervlak** van het afhaalpunt ten hoogste 20 m² mag bedragen;
- ff. **volumineuze detailhandel** en aan de hoofdbranche gerelateerde detailhandel in niet volumineuze artikelen waarvan het **winkelvloeroppervlak** in niet volumineuze artikelen ten hoogste 20% van het totale **winkelvloeroppervlak** mag bedragen, indien:
 - 1. het de vestiging van een individueel bedrijf betreft;
 - 2. het aandeel van bedrijven in de **volumineuze detailhandel** tezamen met bedrijven zoals bedoeld onder ae en ag niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van de bestemming '**Bedrijventerrein**';
 - 3. bij de vestiging van **volumineuze detailhandel** in auto's, motoren, boten, caravans, badkamers,

vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen groter dan 1.000m² **bedrijfsvloeroppervlak**:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning een distributieplanologisch onderzoek heeft overgelegd, waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende blijkt dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
- de aanvrager een positief advies heeft overgelegd van het Regionaal Economisch Overleg (REO);

- gg. detailhandel in dieren, dierbenodigdheden en -voeding met een **winkelvloeroppervlak** dat ten hoogste 1000m² per vestiging mag bedragen, waarbij het aandeel van detailhandel in dierbenodigdheden en bedrijven zoals bedoeld onder ae en af tezamen niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van de bestemming 'Bedrijventerrein';
- hh. detailhandel in de vorm van het afhalen en bezorgen van etenswaren die ter plaatse worden bereid;
- ii. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens een bouwmarkt met een **winkelvloeroppervlak** van ten hoogste 6.200m², een showroom ten behoeve van sanitair met een **winkelvloeroppervlak** van ten hoogste 7.500m², een showroom ten behoeve van keukens met een **winkelvloeroppervlak** van ten hoogste 500m², een showroom ten behoeve van schuifwandkasten, zonwering en deuren met een **winkelvloeroppervlak** van ten hoogste 700 m², een magazijn met een **vloeroppervlak** van ten hoogste 1.800m² kantoren met een **bedrijfsvloeroppervlak** van ten hoogste 683m² en ondergeschikte horeca met een **bedrijfsvloeroppervlak** van ten hoogste 218m²;
- jj. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel', tevens een kringloopwinkel;
- kk. ondergeschikte horeca met een bedrijfsvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 5% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100m² bvo;
- ll. horeca tot en met milieucategorie 1 van de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 150m² en in totaal maximaal twee vestigingen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' van dit **plan**;
- mm. bedrijfsgebonden kantoren met een **bedrijfsvloeroppervlak** dat ten hoogste 50% van het totale **bedrijfsvloeroppervlak** mag bedragen met een maximum van 3000m²;

- nn. zelfstandige kantoren en dienstverlening met een **bedrijfsvloeroppervlak** dat ten hoogste 1000m² per vestiging mag bedragen;
- oo. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens zelfstandige kantoren en dienstverlening met een **bedrijfsvloeroppervlak** dat ten hoogste 1400 m² mag bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- pp. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- qq. groenvoorzieningen;
- rr. kunstwerken;
- ss. **nutsvoorzieningen**;
- tt. objecten van beeldende kunst;
- uu. parkeervoorzieningen;
- vv. reclameobjecten;
- ww. tuinen en erven;
- xx. vlaggenmasten en lichtmasten;
- yy. water;
- zz. wegen en paden;

met de daarbij behorende **bouwwerken**.

▪ 4.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 4.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming '**Leiding - Gas**' is primair het bepaalde in artikel 17 van toepassing;
- b. de bestemming '**Leiding - Riool**' is primair het bepaalde in artikel 18 van toepassing;
- c. de bestemming '**Leiding - Water**' is primair het bepaalde in artikel 19 van toepassing;
- d. de bestemming '**Waarde - Archeologie**' is primair het bepaalde in artikel 20 van toepassing;
- e. de bestemming '**Waterstaat - Waterkering**' is primair het bepaalde in artikel 21 van toepassing.

○ 4.2 Bouwregels

▪ 4.2.1 Gebouwen

- a. **gebouwen** en overkappingen mogen uitsluitend binnen een **bouwvlak** worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 80% van het binnen het **bouwperceel** gelegen **bouwvlak**;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven. Indien geen goothoogte is aangegeven, geldt geen maximale goothoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' mag het **bedrijfsvloeroppervlak** niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag het maximum aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag, met inbegrip van aanbouwen en uitbouwen, niet meer bedragen dan 600m³;
- h. de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 10m bedragen.

▪ 4.2.2 Erfbebouwing bij een bedrijfswoning

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a mag erfbebouwing behorende bij de **bedrijfswoning** uitsluitend worden opgericht vanaf 1m achter de voorgevelrooilijn van de **bedrijfswoning**;
- b. de totale oppervlakte van **erfbebouwing** per **bedrijfswoning** mag maximaal 60m² bedragen;
- c. de goothoogte van **erfbebouwing** bij de **bedrijfswoning** mag maximaal 0,3m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw van een bedrijfswoning bedragen;
- d. de bouwhoogte van **erfbebouwing** bij de **bedrijfswoning** mag maximaal 5m bedragen;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van een uitbreiding van het **hoofdgebouw** van een bedrijfswoning of **erfbebouwing** behorende bij een bedrijfswoning, die is gelegen binnen het **bouwvlak** mogen niet meer bedragen dan in lid 4.2.1 onder g en h is aangegeven.

▪ 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag maximaal 2m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10m bedragen;
- c. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 15m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 7m bedragen.

- **4.3 Afwijken van de bouwregels**
 - **4.3.1 Afwijken ten behoeve van erfafscheiding**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a voor het **bouwen** van een erfafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 3m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en **bouwwerken**.

- **4.3.2 Afwijken ten behoeve van bebouwingspercentage**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het **bouwen** tot een bebouwingspercentage van 90% van het binnen het bouwperceel gelegen bouwvlak, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien -conform de gemeentelijke parkeernota- en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en **bouwwerken**.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen, tenzij het wonen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak als buitenopslagplaats voor goederen;
- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;

- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
 - g. het gebruik van gronden en/of **bouwwerken** voor zelfstandige **horeca**, met uitzondering van het bepaalde in **4.1** onder al;
 - h. het gebruik van gronden en/of **bouwwerken** voor de opslag en verkoop van **consumentenvuurwerk** en **professioneel vuurwerk**;
 - i. het gebruik van gronden en/of **bouwwerken** ten behoeve van raam- en straatprostitutie.
- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**
 - **4.5.1 Afwijken van de milieucategorie**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid **4.1** onder a tot en met e voor het gebruik ten behoeve van bedrijven behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid **4.1** genoemd;
- b. het bepaalde in lid **4.1** onder a tot en met e voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteitenbedrijventerreinen.

- **4.5.2 Voorwaarden afwijken van de milieucategorie**

Het bevoegd gezag verleent de onder **4.5.1** genoemde omgevingsvergunning, indien de bedrijven die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid **4.1** onder a tot en met e toegestane milieucategorieën.

- **4.5.3 Afwijken ten behoeve van consumentenvuurwerk**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **4.4** onder h voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de verkoop en opslag van maximaal 10.000kg **consumentenvuurwerk**.

- **4.5.4 Voorwaarden afwijken ten behoeve van consumentenvuurwerk**

Het bevoegd gezag verleent de onder **4.5.3** genoemde omgevingsvergunning, nadat de aanvrager stukken heeft overgelegd, waarmee naar het oordeel van het bevoegd gezag

in voldoende mate is aangetoond dat wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit.

▪ **4.5.5 Afwijken ten behoeve van risicovolle inrichtingen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder d voor het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een **risicovolle inrichting**.

▪ **4.5.6 Voorwaarden afwijken ten behoeve van risicovolle inrichting**

Het bevoegd gezag verleent de onder 4.5.5 genoemde omgevingsvergunning nadat de aanvrager een onderzoek heeft overgelegd. Met dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn aangetoond dat:

- a. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 1. binnen het **bouwperceel** van de risicovolle inrichting;
 2. op gronden met de bestemming **Verkeer**, **Water** en/of **Groen**;
- b. bij de vestiging van een **risicovolle inrichting** dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting, waaruit in ieder geval dient te blijken dat het groepsrisico kleiner is dan of gelijk is aan 0,1 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.