

The screenshot displays the Omgevingsloket web application. At the top, it shows 'Omgevingsloket' and 'Regels op de kaart'. A search bar contains 'Coenecoop 139, 2741PJ Waddinxveen'. The map shows a purple-colored area labeled 'Coenecoop 139, 2741PJ Waddinxveen'. A legend in the bottom-left corner identifies symbols for 'Gekozen locatie', 'Document', and 'Plankaart'. The right-hand panel, titled 'Actualisatie bestemmingsplan Coenecoop', provides details for 'bestemmingsplan - Gemeente Waddinxveen', including its establishment date (10-04-2013) and status ('geheel onherroepelijk in werking'). It lists planning information under several categories: 'Bestemmingen (1)' with 'Bedrijventerrein - 1'; 'Bouvlakken (1)'; 'Functieaanduidingen (1)' with 'bedrijf tot en met categorie 4.1'; and 'Maatvoeringen (2)', which include 'Maximum bouwhoogte (m) (1)' set to 10 and 'Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)' set to 75.

## Artikel 5 Bedrijventerrein - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten in:
  - 1 categorie 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
  - 2 categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
  - 3 categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
  - 4 categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- b productiegebonden detailhandel;
- c niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a, met een oppervlak van maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte met een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkerijgrondstoffenfabriek' is tevens een bakkerijgrondstoffenfabriek toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- f ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;
- g ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn zelfstandige kantoren toegestaan;
- h ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan;
- i ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een sportschool/fitnesscentrum toegestaan, uitsluitend op de verdieping;
- j aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- k opslag en uitstalling;
- l erven en terreinen;
- m wegen en paden;
- n parkeervoorzieningen;
- o groenvoorzieningen;
- p water;
- q waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r kunstwerken.

## **5.2 Bouwregels**

### **5.2.1 Algemeen**

Op of in de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

### **5.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage van het bouwperceel is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan één zijde minimaal 3 m<sup>1</sup>;
- d de maximale bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e in afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' de bouwhoogte van maximaal 30% van de toegestane bebouwing niet meer bedragen dan 15 m<sup>1</sup>.

### **5.2.3 Bedrijfswoning**

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b de maximale bouwhoogte is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

### **5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 m<sup>1</sup>;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 15 m<sup>1</sup>.

## **5.3 Afwijken van de bouwregels**

### **5.3.1 Afwijking bebouwingspercentage**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder b, ten behoeve van een hoger bebouwingspercentage tot maximaal 85%, mits:

- a dit stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte kan worden voorzien.

### **5.3.2 Afwijking bouwhoogte gebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder d, ten behoeve van een grotere bouwhoogte voor gebouwen tot maximaal 15 m<sup>1</sup>, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is.

### **5.3.3 Afwijking bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder c, ten behoeve van een grotere bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 25 m<sup>1</sup>, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
- b een risicovolle inrichting;
- c een m.e.r.-(beoordelings)plichtige inrichting;
- d opslag en (uit)stalling van goederen buiten het bouwvlak dan wel voor de voorgevellijn;
- e het wonen in vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning, behoudens het bepaalde in 5.5.5.

### **5.4.2 Aanduiding 'water'**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' mogen uitsluitend in gebruik worden genomen voor de ingevolge artikel 5.1 toegestane doeleinden, indien wordt voorzien in voldoende waterberging, waarbij de waterberging dient te worden gesitueerd aan de kruispuntzijde van het perceel (zijde kruising spoorlijn - A12).

Van voldoende waterberging is sprake, indien de oppervlakte van de waterberging ter plaatse van de aanduiding 'water' ten minste 3.739 m<sup>2</sup> bedraagt, vermeerderd met de oppervlakte die nodig is voor de compensatie van de toe te voegen bebouwing/verharding binnen het bestemmingsvlak. Voor bedoelde compensatie dient te worden uitgegaan van een bergingscapaciteit van 875 m<sup>3</sup> water per hectare nieuwe bebouwing/verharding.

### **5.4.3 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit**

Bedrijfswoningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b de bedrijfswoning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste de bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-verbonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de bedrijfswoning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een omgevingsvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Afwijking toegestane milieucategorie**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub a, ten behoeve van:

- a de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 sub a, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 onder a;
- b de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 5.1 sub a, maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

### **5.5.2 Afwijking risicovolle inrichting**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b, ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting, mits:

- a de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  beperkt blijft tot het eigen bouwperceel;
- b het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaal) niet valt over objecten die zijn bestemd voor verminderd zelfredzame personen, zijnde basisscholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en verzorgingshuizen;
- c er een verantwoording plaatsvindt van het groepsrisico;
- d de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **5.5.3 Afwijking perifere detailhandel**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van de vestiging van perifere detailhandel, mits:

- a het geen tuincentra, bouwmarkten of grootschalige meubelbedrijven betreft;
- b de perifere detailhandel ruimtelijk inpasbaar is;
- c op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien;
- d de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e voor detailhandelsvestigingen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat geen sprake zal zijn van ontwrichting van de detailhandelsstructuur en vooraf advies is ingewonnen van het Regionaal Economisch Overleg.

### **5.5.4 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3 teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b het bepaalde in 5.4.3 onder b, c, d, e en f van overeenkomstige toepassing is.

### **5.5.5 Afwijking mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder e teneinde bewoning in vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning mogelijk te maken ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte mag hebben van 50 m<sup>2</sup>;
- c geen splitsing van eigendom (bedrijfswoning en bijgebouw/afhankelijke woonruimte) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
- d het aantal gebruikers van de afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- e aan de afhankelijke woonruimte geen permanent (huis)nummer wordt toegekend zoals bedoeld in de daarvoor bedoelde gemeentelijke verordening (zoals een verordening (straat)naamgeving en (huis)nummering);
- f de mantelzorgvoorziening c.q. afhankelijke woonruimte wordt opgeheven/ ongedaan gemaakt zodra de noodzaak tot mantelzorg vervalt;
- g de bedrijfsvoering van nabij gelegen bedrijven niet mag worden beperkt.