

The screenshot shows the Omgevingsloket interface. At the top, it says 'Omgevingsloket Regels op de kaart'. Below that, a search bar contains 'Hoekeindseweg 97, 2665KC Bleiswijk'. The map shows a purple-colored area corresponding to this address. On the right, the 'Buitengebied Bleiswijk' section is expanded, showing various zoning rules. Under 'Bestemmingen (2)', 'Bedrijf' is selected. Under 'Functieaanduidingen (1)', 'tuincentrum' is shown. Under 'Maatvoeringen (2)', 'Maximum goothoogte (m) (1): 6' and 'Maximum bouwhoogte (m) (1): 10' are listed.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

- **Artikel 5 Bedrijf**
 - **5.1 Bestemmingsomschrijving**
 - **5.1.1 Algemeen**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsgebonden kantoren;
- c. bij deze bestemming behorende dan wel eraan ondergeschikte voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, ontsluitingen, erven, paden, overige verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

- **5.1.2 Specifiek**

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning per bedrijf;

- b. 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 zoals bedoeld in de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. 'bedrijf' tot en met categorie 3.2' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 zoals bedoeld in de als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. 'caravanstalling' zijn de gronden tevens bestemd voor stalling van caravans, vouwwagens, campers en aanhangwagens;
- f. 'nutsvoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een gasdrukmeet- en regelstation/gasontvangstation;
- g. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel hout' zijn de gronden tevens bestemd voor een groothandel in hout;
- h. 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwproducten' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf in productie, opslag en verkoop van potgrond en substraten;
- i. 'specifieke vorm van bedrijf - overheidsvoorzieningen' zijn de gronden tevens bestemd voor opslag van gereede en/of ongereede goederen;
- j. 'specifieke vorm van bedrijf - woninginrichter' zijn de gronden tevens bestemd voor een woninginrichtingbedrijf;
- k. 'transportbedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een transportbedrijf;
- l. 'tuincentrum' zijn de gronden tevens bestemd voor de teelt en de verkoop van siergewassen en tuinbenodigdheden;
- m. 'uitvaartcentrum' zijn de gronden tevens bestemd voor een uitvaartcentrum;
- n. 'verkooppunt motorbrandstoffen' zijn de gronden tevens bestemd voor een benzineservicestation (inclusief detailhandel) zonder LPG-vulpunt.

- o **5.2 Bouwregels**

- **5.2.1 Algemeen**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

- **5.2.2 Bedrijfsgebouwen**

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- c. indien de onder b bedoelde aanduiding ontbreekt mag het bouwvlak volledig bebouwd worden;

- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;

- **5.2.3 Bedrijfswoningen**

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt exclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 750 m³;
- c. de bedrijfswoning dient op de openbare weg te zijn georiënteerd;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 m;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 11 m.

- **5.2.4 Dakkapellen op bedrijfswoning**

Dakkapellen op een bedrijfswoning zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 28, lid 28.3.

- **5.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

- a. bij iedere bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4 m;
 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder mag bedragen dan 2 m, indien het perceel aan deze zijde grenst aan het openbaar gebied, tenzij achter de achtergevelrooilijn én in het verlengde van de bedrijfswoning wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
 4. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen mag niet minder bedragen dan 2 m bedragen,

- tenzij ten minste 6 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; in dat geval mag de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder bedragen dan 2 m;
5. bijbehorende bouwwerken moeten binnen een zone van 15 m vanaf het verlengde van de zijgevel van de bedrijfswoning en binnen een zone van 30 m vanaf het verlengde van de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a aan iedere bedrijfswoning op een afstand van minder dan 1 m achter het verlengde van de voorgevel of vóór het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning van erkers, entrees of tochtportalen mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de desbetreffende gevel van de bedrijfswoning
 2. de diepte gemeten vanuit de bedrijfswoning niet meer dan 2 m mag bedragen;
 3. de afstand tot het openbaar gebied niet minder dan 2 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,4 m tot een maximum van 4,5 m;
 5. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. de hiervoor bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen slechts worden gebouwd, indien:
1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de aanduiding 'bedrijfswoning', binnen het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met aanduiding 'bedrijfswoning', binnen het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 4. het perceelsgedeelte met de aanduiding 'bedrijfswoning', binnen het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.
 5. de maximale oppervlakte van dierenverblijven niet meer bedraagt dan 30 m²;

▪ 5.2.6 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 en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 6 m voor overige andere bouwwerken;

mits de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

o **5.3 Afwijken van de bouwregels**

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

▪ **5.3.1 Bedrijfsgebouwen**

het vergroten van de grondoppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen met maximaal 10%.

▪ **5.3.2 Bedrijfswoningen**

de bouw van een bedrijfswoning en/of bedrijfsgebouw op kleinere of grotere afstand van de perceelsgrens(zen), indien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is en bedrijfsmatig aantoonbaar noodzakelijk is.

▪ **5.3.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

- a. de bouw van een kap op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot het verlengde van de voorgevel, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.5. onder a in de aanhef;
- c. de bouw van bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelgrens, dan genoemd in artikel 5, lid 5.2.5. onder a sub 3 en 4.

▪ **5.3.4 Andere bouwwerken**

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3,5 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 voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m;

- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk.

- **5.3.5 Paardenbak/paddock**

Ten aanzien van de bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik geldt het bepaalde in artikel 30, lid 30.1 onder h.

- **5.3.6 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels**

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 30, lid 30.2.

- **5.4 Specifieke gebruiksregels**

- **5.4.1 Beroep aan huis**

Ten aanzien van het gebruik voor beroep aan huis geldt het bepaalde in artikel 29, lid 29.2.

- **5.4.2 Opslag**

- a. buiten het bouwvlak is het verboden de gronden te gebruiken voor opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stapelhoogte 1 meter' is de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 1 m verboden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stapelhoogte 6 meter' is de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 meter verboden. De opslag tot 6 meter is toegestaan mits blijvend aan alle regelgeving op het gebied van brandveiligheid wordt voldaan, ook met betrekking tot stallingslast van buitenopslag bij wijzigingen op de buurpercelen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' is opslag van goederen verboden.

- **5.4.3 Bedrijfsgebonden kantoren**

bedrijfsgebonden kantoren maken onderdeel uit van een bedrijfsgebouw waarbij per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlakte voor kantoren niet meer mag bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen met een maximum van 3000 m².

- **5.4.4 Strijdig gebruik**

Ten aanzien van het gebruik dat als strijdig met deze bestemming wordt aangemerkt, geldt het bepaalde in artikel 29, lid 29.1.

○ **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

▪ **5.5.1 Gelijk te stellen bedrijven**

de vestiging van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 5.1 onder a bedoelde bedrijfsactiviteiten;

▪ **5.5.2 Bedrijfsgebonden detailhandel**

het gebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, met uitzondering van voedingsmiddelen en genotsmiddelen, op voorwaarde dat:

- a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
- b. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering, waarbij de winkelvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de totale bedrijfsploeroppervlakte met een maximum van 200 m²;
- c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied.

▪ **5.5.3 Bed & breakfast**

Ten aanzien van het gebruik voor bed & breakfast geldt het bepaalde in artikel 29, lid 29.7.2

▪ **5.5.4 Huisvesting arbeidsmigranten**

Ten aanzien van het gebruik voor de huisvesting van arbeidsmigranten geldt het bepaalde in artikel 29, lid 29.7.6.

▪ **5.5.5 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels**

Afwijken is slechts mogelijk mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 30 lid 30.2.