

The screenshot shows a web application interface for a location search. The main map area displays a street view of Marconistraat 16, 3029AK Rotterdam. The map is overlaid with various colored zones: purple for 'Bedrijf - Overig', yellow for 'horeca', and grey for 'Verkeer - Wegverkeer'. A legend window is open, showing 'Document' and 'Gekozen locatie'. The right sidebar shows 'Merwe-Vierhavens' with a list of zones and building height restrictions.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

- Artikel 9 Bedrijf - Overig
  - 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Overig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 2 van de [Lijst vanbedrijfsactiviteiten](#);
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 12' tevens voor een bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 3.1 van de [Lijst vanbedrijfsactiviteiten](#), een bakkerij en een koffiebranderij;
  - c. kantoren;
  - d. bedrijfsgebonden kantoren;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2': tevens één **Nachthoreca**-inrichting en twee **Dag- en avondhoreca (met achtergrondmuziek)**-inrichtingen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens voor **Dag- en avondhoreca (met achtergrondmuziek)**;
  - g. bijbehorende opslag- en werkterreinen en erf, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, opstelplaatsen ten behoeve van laden en lossen, invalidenparkeerplaatsen, groen en water.
- 9.2 **Bouwregels**
    - 9.2.1 **Algemeen**

Op de voor 'Bedrijf - Overig' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

#### ▪ **9.2.2 Bebouwingsnormen**

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- b. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

### ○ **9.3 Specifieke gebruiksregels**

#### ▪ **9.3.1 Bedrijfsgebonden kantoren**

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen.

#### ▪ **9.3.2 Hoog-risico biologisch laboratorium**

Ten aanzien van het bepaalde in lid 9.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

#### ▪ **9.3.3 Geluid van inrichtingen**

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{A,T}$ ), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde op een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting.

### ○ **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### ▪ **9.4.1 Hoog-risico biologisch laboratorium**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.2; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het 'Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond'.

#### ▪ **9.4.2 Geluid van inrichtingen**

Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van 9.3.3 'Geluid van inrichtingen', mits dit niet leidt tot een hogere etmaalwaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

### ○ **9.5 Nadere eisen bedrijfsgebouwen**

1. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd of in gebruik worden genomen indien de begane grondvloer wordt gebouwd op een peil van minimaal 3,60 meter +NAP;
2. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd of in gebruik worden genomen indien elektra-, gas- en telecomaansluitingen op minimaal 3,90 meter +NAP worden geplaatst;
3. van de eis in lid 1 mag worden afgeweken indien er schadebeperkende maatregelen worden getroffen waarmee de negatieve effecten van overstroming worden voorkomen, conform **Dryproofbouwen**. Hierbij dient de volgende schadebeperkende maatregelen in ieder geval te worden getroffen: het waterkerend maken van de gevels tot een hoogte van minimaal 3,60 meter +NAP;
4. van de eis in lid 1 mag worden afgeweken indien er een vergelijkbare bescherming tegen overstroming wordt gerealiseerd, conform **Wetproof bouwen**;
5. de eisen in lid 1 en lid 2 gelden niet voor gebouwen die op het moment van terinzagelegging van dit bestemmingsplan reeds zijn gebouwd en in gebruik zijn.