

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

## TE KOOP



Overal thuis



**Vraagprijs € 650.000 k.k.**

**KANTOORRUIMTE | DEURNE**

**Dr. Huub van Doorneweg 8, 8a, 8b**

Vestiging Aarle-Rixtel  
Dorpsstraat 8a  
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00  
E [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)

 in business

  
NVM  
Business



**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met deze...

# MODERNE KANTOORRUIMTE

## Kenmerken

---

Energie label:



Kantoorruimte

- **Begane grond**  
- **Eerste verdieping**  
- **Totaal**

**ca. 438 m<sup>2</sup>**

**ca. 240 m<sup>2</sup>**

**ca. 678 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **1.156 m<sup>2</sup>**

Bestemming

**Tot en met categorie 4.2**

Overig

**NIET met BTW belast**



### **Te koop Bedrijfsverzamelgebouw We-Ha**

Deze keurige kantoorruimte van ca. 678 m<sup>2</sup> is gelegen op een goede zichtlocatie aan één van de hoofdverkeersaders van Deurne en is perfect voor uw eigen onderneming of als te verhuren object. Naast kantoorruimte ook praktijk-, bedrijfsruimte of sportschool mogelijk.

Het geheel biedt een bijzonder representatief en kwalitatieve uitstraling en vormt zeker een professioneel visitekaartje voor uw bedrijf.

De kantoorruimte is afgewerkt door middel van systeemplafonds met led-verlichting, flexibele systeemwanden en tapijt vloerbedekking. Op de bovenverdieping zijn alle ruimtes voorzien van vaste airconditioning. Doordat de scheidings-wanden tussen de kantoren niet dragend zijn, is het mogelijk om de oppervlakte van de kantoorruimten naar wens aan te passen.

Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 4.2 van de 'staat van bedrijfsactiviteiten' toegestaan.

Het pand beschikt over 20 parkeerplaatsen. Er is tevens een dakterras aanwezig.

Voorzieningen kantoorruimte:

- Ca. 20 parkeerplaatsen
- Led verlichting
- Moderne sanitaire voorziening
- Keukenblok met vaatwasser en koelkast (op begane grond en eerste verdieping)
- Airconditioning
- Screens en dubbele beglazing
- Internet aansluiting

Verder is het gehele pand voorzien van nieuwe elektra (Scope 10 geïnspecteerd) en 2 nieuwe HR-cv installaties. Het pand zal in de huidige staat worden opgeleverd, zodat alles nog naar eigen wens in te richten is.





# Entree



## Kantoorruimtes















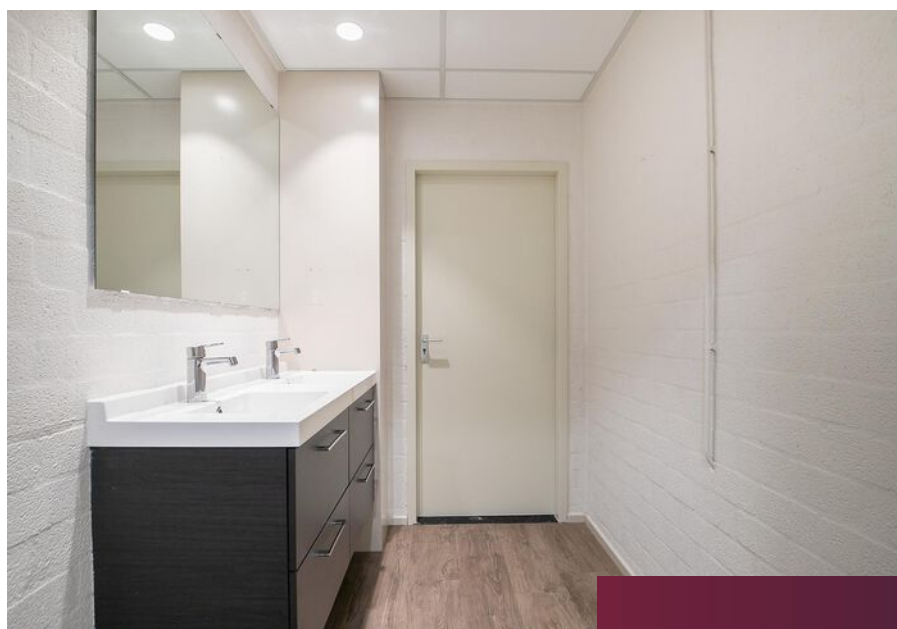
## Overloop







## Pantry



## Toiletruimte



# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.454 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

## Begane grond



# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.245 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

## Eerste verdieping

# Kadaster & Locatie

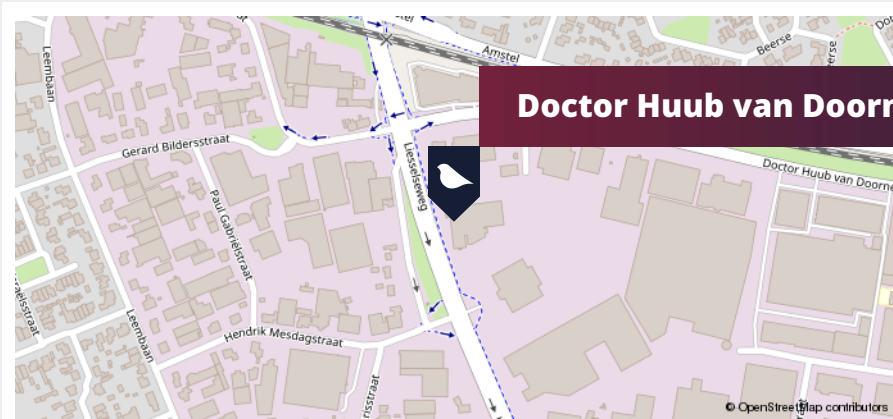


Kadastrale gemeente  
**Deurne**

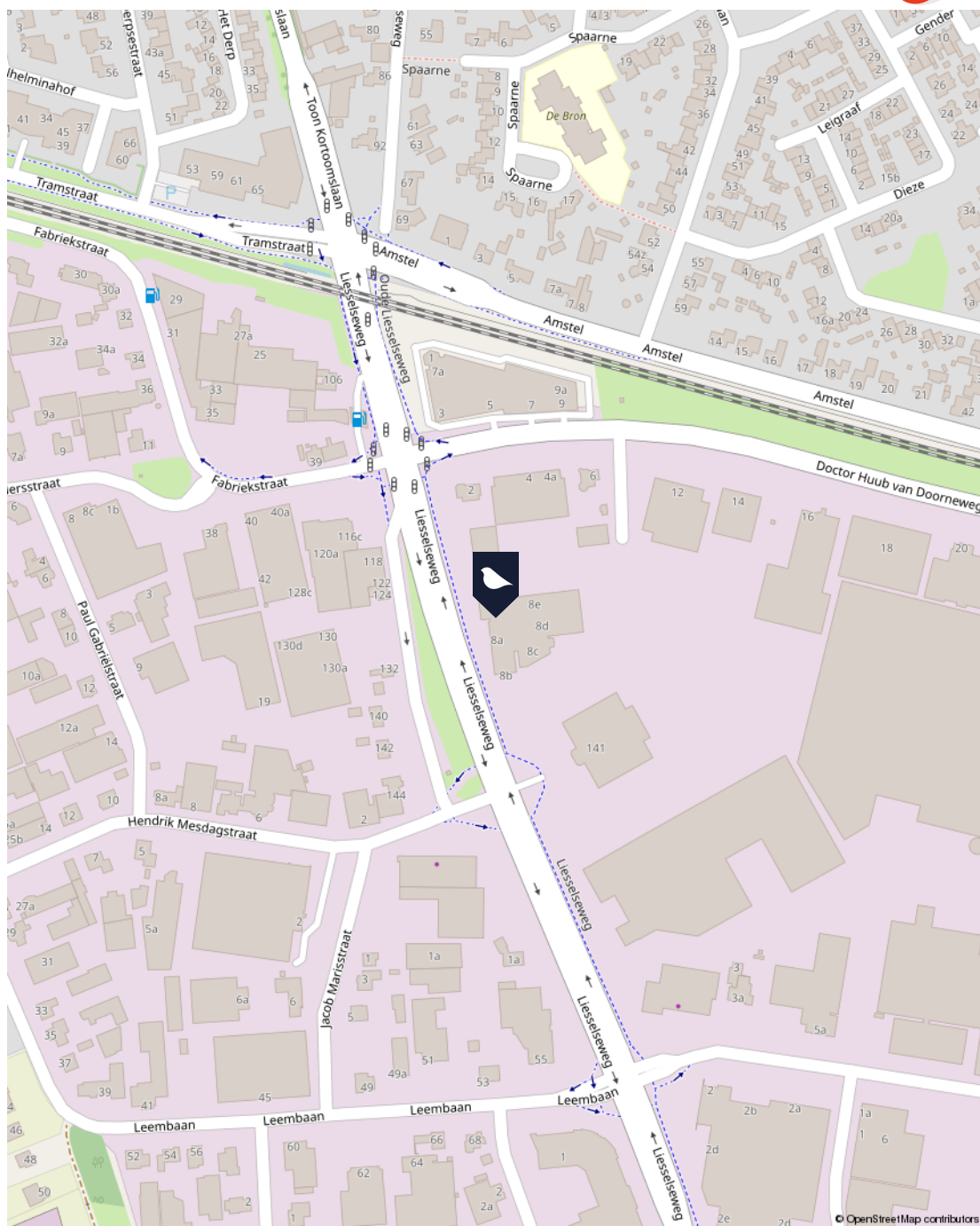
Sectie en perceel  
**E 3591 en 3593**

Oppervlakte  
**1.156 m²**

**Wordt dit  
de nieuwe  
locatie?**



# In de omgeving



De kantoorruimte is gelegen op bedrijventerrein 'De Kranenmortel' te Deurne en is gelegen aan één van de hoofdverkeersaders van Deurne. Verder is het object goed bereikbaar middels de diverse uitvalswegen, zoals de snelweg A-67 Eindhoven - Venlo. Het NS-station van Deurne is op korte afstand bereikbaar.

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**Mark van Nunen RM RT**

NVM makelaar/taxateur

**T** 06 - 11 42 67 44

**E** m.vannunen@berkkerkhof.nl



**Britt van Lieshout**

Adviseur wonen

**T** 0492 - 38 66 00

**E** b.vanlieshout@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



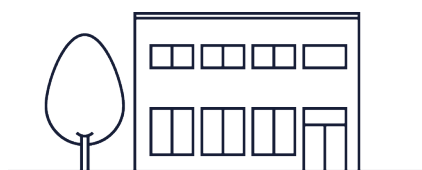
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** [best@berkkerkhof.nl](mailto:best@berkkerkhof.nl)

Postbus 328 5680 AH Best

### Disclaimer

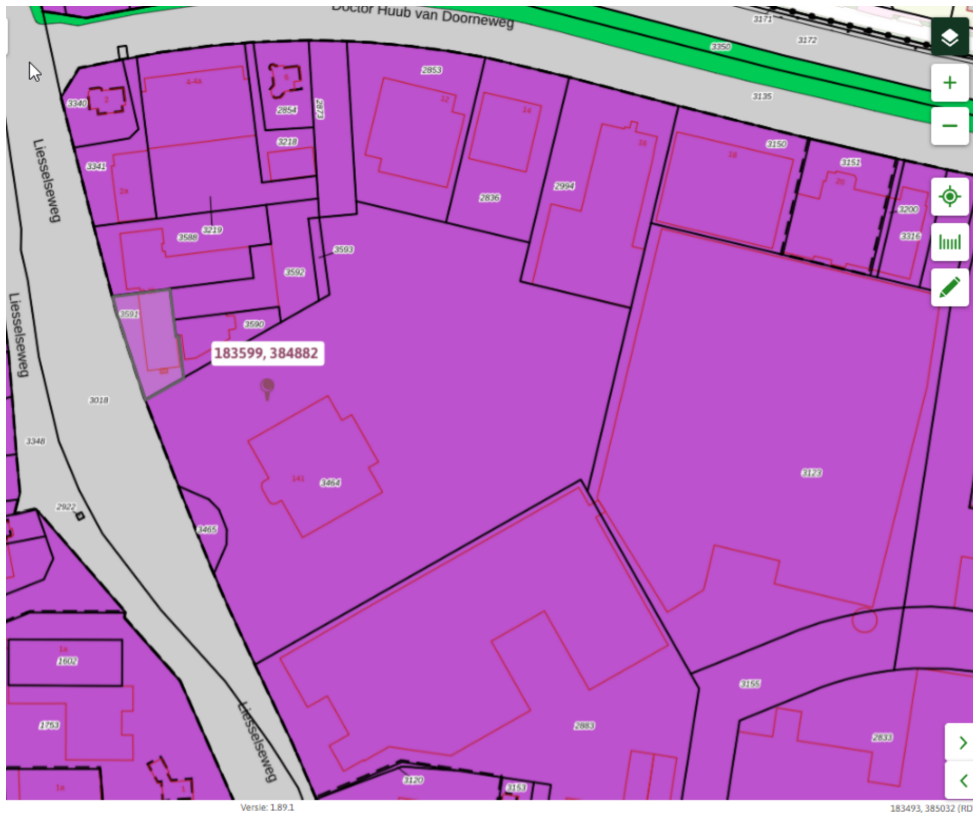
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Bedrijventerreinen Deurne, Zuid en West

Bestemmingsplan Gemeente Deurne

meer kenmerken ▾

vastgesteld 11-10-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

■ **Bedrijf** >

Functieaanduidingen (1)

**bedrijf tot en met categorie 4.2**

Maatvoeringen (1)

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

**Maximum bouwhoogte (m): 15**

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5': bedrijven tot en met milieucategorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2': bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1': een bedrijf uit categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.2': een bedrijf uit categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - autohandel': tevens voor een detailhandelsbedrijf in auto's;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - houthandel': tevens voor een detailhandelsbedrijf in hout, houtmaterialen en houten goederen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': tevens voor een hoveniersbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groenboulevard': tevens voor een groenboulevard;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - binnenspeeltuin': tevens voor een binnenspeeltuin;
- o. naast het bepaalde onder a, is tevens detailhandel en/of perifere detailhandel toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel/detailhandel perifeer' op de in Bestaande situatie opgenomen kaart 'Bestaande situatie ' en met dien verstande dat op de in lijst adressen detailhandel/perifere detailhandel genoemde locaties enkel detailhandel en/of perifere detailhandel is toegestaan in de genoemde categorieën;
- p. productiegebonden detailhandel;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening zoals bedoeld in lid 1.36;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend openbare nutsvoorzieningen;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief verkoop van lpg, met daarbij behorende detailhandel met een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': een vulpunt ten behoeve van het op hetzelfde perceel aanwezige verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - hondentrimsalon': tevens een hondentrimsalon;
- w. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, verkeersvoorzieningen zoals wegen en verhardingen.

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- x. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- y. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;

z. ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

## ✓ 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### ✓ 4.2.1 Algemeen

- a. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt maximaal 80%, tenzij op de plankaart een afwijkend maximum bebouwingspercentage wordt aangeduid middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- b. ten behoeve van detailhandel en/of perifere detailhandel is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan in de zin dat uitbreiding en/of nieuwbouw niet is toegestaan;
- c. voor bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die afwijken van de in dit artikel toegestane maten is mede lid 17.2 **bestaande maten** van toepassing.

### ✓ 4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

- a. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste perceelgrens bedraagt ten minste 10 m;
- b. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt aan één zijde ten minste 5 m en aan de andere zijde tenminste 3 m;
- c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de achterste perceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan van ten hoogste 5 m.

### ✓ 4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van 1 bedrijfswoning;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonenheden' ten hoogste het aangeduide aantal bedrijfswoningen toegestaan, waarbij geldt dat, indien meer bedrijfswoningen staan aangeduid dan bestaand aanwezig, deze alsnog gerealiseerd mogen worden;
- c. herbouw van een bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat dit gebeurt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning en dat de inhoud ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. Voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden tevens de volgende regels:
  1. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4,5 m;
  2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 9 m;
  3. bedrijfswoningen mogen gerealiseerd worden met een plat dak;
  4. indien een bedrijfswoning wordt voorzien van een kap, dan dient de dakhelling van een bedrijfswoning ten minste 20 graden en ten hoogste 65 graden te bedragen.

### ✓ 4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen, mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande, niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bij de bedrijfswoning behorende perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- c. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens dient 0 m te bedragen of niet minder dan 1 m;
- d. de afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de goothoogte van een bijgebouw ten behoeve van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 3,5 m;



- f. de bouwhoogte van een bijgebouw ten behoeve van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van een bedrijfswoning, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met ten hoogste 0,25 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' bedraagt ten hoogste 75 m<sup>2</sup>;
- i. Vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de afstand tot de voorgevel van de erker, het entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de afstand van de erker, het entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelgrens ten hoogste 2 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m of maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met 0,25 m;
  4. de gezamenlijke breedte van de erker, het entreeportaal en een vergelijkbaar bouwwerk bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning.

#### ✓ 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van antennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een bestaande carport toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

#### ✓ 4.2.6 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan daar waar gebouwen zijn toegestaan;
- b. De verticale diepte bedraagt ten hoogste 4 m.

#### ✓ 4.2.7 Bestaande afwijkingen

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 tot en met 4.2.6 mogen bestaande situaties die niet voldoen aan de bouwregels worden gehandhaafd.

### ✓ 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing en het bebouwingspercentage ten aanzien van:

- a. een samenhangend landschaps- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit, in het belang van een verantwoorde evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing, met aandacht voor:
  1. de situering van het representatieve deel (kantoor en showroom) aan de wegzijde;
  2. het beperken van het parkeren aan de voorzijde voor alleen bezoekers;
  3. een goede verhouding tussen bouwmassa's en de inrichting van de omgeving;
- b. de sociale veiligheid en/of de brandveiligheid en/of verkeersveiligheid;
- c. de gewenste parkeer- en laad- en losruimte op eigen terrein;
- d. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### ✓ 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### ✓ 4.4.1 Bebouwingspercentage

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bebouwen van het bouwperceel met een bebouwingspercentage ten hoogste 90%, indien dit

uit bedrijfstechnisch of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en dit in voldoende mate wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

#### ✓ 4.4.2 Afstand tot voorste perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder a. voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de voorste perceelgrens, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad en dit uit een oogpunt van verkeersveiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### ✓ 4.4.3 Afstand tot zijdelingse perceelgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder b voor het bouwen van gebouwen aan beide zijden in de zijdelingse perceelgrens, indien:

- a. dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. dit geen onevenredige beperking oplevert van de brandveiligheid.

#### ✓ 4.4.4 Bouwhoogte

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder d voor het vergroten van de maximum bouwhoogte tot niet meer dan 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### ✓ 4.4.5 Afstand tot achterste perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder c voor het bouwen van gebouwen in de achterste perceelgrens, indien:

- a. dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. dit geen onevenredige beperking oplevert van de brandveiligheid.

#### ✓ 4.4.6 Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken het bepaalde in 4.2.5 ten behoeve van een grotere bouwhoogte van:

- a. bedrijfsinstallaties, silo's, schoorstenen, kranen, koelinstallaties en technische ruimten, tot ten hoogste 20 meter, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de afwijking is noodzakelijk uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het ter plaatse heersende of gewenste stedenbouwkundig beeld;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### ✓ 4.4.7 Eén bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning na afwijking 1' kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.3 voor het bouwen van ten hoogste één nieuwe bedrijfswoning, mits uit een aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat voor die bedrijfswoning aan de normen uit de wet Geluidhinder kan worden voldaan.

#### ✓ 4.4.8 Uitbreiden bebouwing en/of nieuwbouw ten behoeve van perifere detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 onder b. voor de uitbreiding van bestaande bebouwing en/of nieuwbouw ten behoeve van perifere detailhandel indien de hoofdactiviteit van deze detailhandelsvestiging zich in één van deze branches bevindt:

1. Detailhandel in auto's;

2. Detailhandel in boten;
  3. Detailhandel in caravans en tenten;
  4. Detailhandel in grove bouwmaterialen;
  5. Detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
  6. Detailhandel in woninginrichting waaronder meubelen;
- én wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 4.6.5 onder b.

#### ✓ 4.4.9 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.4.1 t/m 4.4.8 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie.
- b. een in 4.4.8 genoemde omgevingsvergunning voor de uitbreiding ten behoeve van perifere detailhandel kan slechts worden verleend mits:
  1. bij een aanvraag voor een uitbreiding van perifere detailhandel wordt aangetoond dat een dergelijke uitbreiding vanwege de natuurlijke groei noodzakelijk is;
  2. voor bestaande perifere detailhandel:
    - voor de in 4.4.8, onder 1, 2 en 3 bedoelde vormen van detailhandel de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 80% van de oppervlakte van het bouwperceel;
    - voor de in 4.4.8, onder 4, 5 en 6 bedoelde vormen van detailhandel de uitbreiding niet meer bedraagt dan 15% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
  3. op de bij een perifeer detailhandelsbedrijf behorende gronden voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
  4. er geen onevenredige vergroting ontstaat van de verkeersdruk in de omgeving;
  5. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
  6. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.
- c. een in 4.4.8 genoemde omgevingsvergunning voor de nieuwbouw ten behoeve van perifere detailhandel kan slechts worden verleend mits:
  1. wordt aangetoond dat door de betreffende vestiging of de functieverandering de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast;
  2. op de bij een perifeer detailhandelsbedrijf behorende gronden voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
  3. er geen onevenredige vergroting ontstaat van de verkeersdruk in de omgeving;
  4. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
  5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

#### ✓ 4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 5 m is niet toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen, behoudens een bestaande bedrijfswoning is niet toegestaan;
- d. uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in lid 4.1, is niet toegestaan;
- e. op zichzelf staande detailhandel en/of kantoren zijn niet toegestaan, behoudens dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

- f. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van lpg-inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'verkoop motorbrandstoffen met lpg';
- g. het gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur en/ of logies is niet toegestaan;
- h. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan.

## ✓ 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### ✓ 4.6.1 Milieucategorie

#### ✓ a Gelijkwaardig bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de vestiging van:

- een bedrijf dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten danwel,
- een bedrijf dat voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten , maar in een hogere milieucategorie dan ter plaatse is toegestaan;

mits het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is aan de ter plaatse toegelaten categorieën bedrijven.

#### ✓ b Bedrijf in hogere milieucategorie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de vestiging van:

- een bedrijf dat voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar in één hogere milieucategorie dan ter plaatse is toegestaan;
- een bedrijf dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed vergelijkbaar is met een bedrijf dat voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in één hogere milieucategorie dan ter plaatse is toegestaan;

mits:

- i. de milieucategorie maximaal 4.2 bedraagt;
- j. de bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieubelasting inpasbaar zijn;
- k. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter

plaatse van omringende gevoelige objecten.

### ✓ 4.6.2 Perifere detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitbreiding en/of nieuwbouw van perifere detailhandel onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoofdactiviteit van deze detailhandelsvestiging zich in één van de onderstaande branches moet bevinden:
  1. detailhandel in auto's;
  2. detailhandel in boten;
  3. detailhandel in caravans en tenten;
  4. detailhandel in grove bouwmaterialen;
  5. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
  6. detailhandel in woninginrichting waaronder meubelen.

### ✓ 4.6.3 Functieverandering

Functieveranderingen die zijn toegestaan, zijn in hierna volgend schema weergegeven:

bestaande functie	nieuwe functie
Wonen	w d v b k d p d s
Dienstverlening	t n t t n t n t n t n t
Bedrijf	n t t t n t n t n t n t t

Kantoor                    ntnt t t ntnt nt  
 Detailhandel            ntnt t ntnttmant  
 Perifere detailhandelntnt t ntnttmant  
 Sport    nt ttnt nt nt t  
 w = wonen

dv = dienstverlening

b = bedrijf

k = kantoor

d = detailhandel

pd = perifere detailhandel

s = sport

t = toegestaan

nt = niet toegestaan

tma = toegestaan middels afwijking

#### ✓ 4.6.4 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5 onder g voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van kamerverhuur of logies, onder de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning;
- b. huisvesting is toegestaan voor ten hoogste 10 personen;
- c. op eigen terrein dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- d. de huisvesting mag geen onevenredige hinder voor de omgeving opleveren.

#### ✓ 4.6.5 Toelaatbaarheid

- a. Een in 4.6.1 en 4.6.4 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie.
- b. een in 4.6.2 genoemde omgevingsvergunning voor de uitbreiding ten behoeve van perifere detailhandel kan slechts worden verleend mits:
  1. bij een aanvraag voor een uitbreiding van perifere detailhandel wordt aangetoond dat een dergelijke uitbreiding vanwege de natuurlijke groei noodzakelijk is;
  2. voor perifere detailhandel
    - voor de in 4.6.2, onder a, sub1, 2 en 3 bedoelde vormen van detailhandel de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 80% van de oppervlakte van het bouwperceel;
    - voor de in 4.6.2, onder a sub 4, 5 en 6 bedoelde vormen van detailhandel niet meer bedraagt dan 15% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
  3. op de bij een perifeer detailhandelsbedrijf behorende gronden voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
  4. er geen onevenredige vergroting ontstaat van de verkeersdruk in de omgeving;
  5. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
  6. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

- c. een in 4.6.2 genoemde omgevingsvergunning voor de nieuwvestiging ten behoeve van perifere detailhandel kan slechts worden verleend mits:
1. wordt aangetoond dat door de betreffende vestiging of de functieverandering de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt aangetast;
  2. op de bij een perifeer detailhandelsbedrijf behorende gronden voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
  3. er geen onevenredige vergroting ontstaat van de verkeersdruk in de omgeving;
  4. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
  5. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

#### ✓ 4.6.6 Afwijken ten behoeve van houtconservering

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1 onder h om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtconservering' een hogere milieucategorie toe te staan, tot maximaal categorie 4.1, met dien verstande dat dit enkel betrekking mag hebben op houtconservering.

#### ✓ 4.7 Wijzigingsbevoegdheid



Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsmatige activiteiten vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar zijn;
- b. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de woon- en leefomgeving;
- c. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- d. nieuwe bebouwing en de entree van nieuwe bebouwing zijn in overeenstemming met het voorgestane bebouwingsbeeld met inachtneming van het bepaalde in lid 4.3 onder a.