

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn opgenomen in de 'Tabel Bedrijven' (bijlage bij dit artikel), waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak.
- b. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal niet meer mag bedragen dan opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
- c. behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- d. terras, tuinen, erven en terreinen;
- e. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bed & breakfast in bedrijfswoningen;
- k. aan huis gebonden beroepen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming
- b. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in [6.2.6](#).
- c. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- d. Het bouwvlak mag tot de in de 'Tabel Bedrijven' aangegeven oppervlakte worden bebouwd, met dien verstande dat:
  1. de afstand van bouwwerken, met uitzondering van terreinafscheidingen' tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan:

15 m bij interlokale wegen;

20 m bij overige wegen;

2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.

#### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- c. Het bouwvlak mag tot de in de 'Tabel Bedrijven' aangegeven oppervlakte worden bebouwd.
- d. De dakhelling, bij een afdekking met kap, mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.

#### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.
- b. Nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- c. Bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 30% op het geheel van de bestaande fundering te worden gesitueerd.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat bij inpandige bedrijfswoningen het bepaalde onder [6.2.2](#) onder a van toepassing is.

- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat bij in pandige bedrijfswoningen het bepaalde onder [6.2.2](#) onder b van toepassing is.
- f. De dakhelling, bij een afdekking met kap, mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.
- g. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### **6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
- d. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

#### **6.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

#### **6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 1 m.

### **6.3 Nadere eisen.**

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

### **6.4.1 Afwijking algemene bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. [6.2.1](#) onder d.1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk alsmede uit oogpunt van wegverkeerslawaaai aanvaardbaar is, en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. [6.2.1](#) onder d.2 voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **6.4.2 Afwijking uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [6.2.2](#) onder c voor het uitbreiden van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak.

- c. Bedrijven mogen eenmalig uitbreiden met maximaal het aangegeven percentage zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven'.
- d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

#### 6.4.3 Afwijking bouwregels bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. [6.2.2](#) onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b. [6.2.3](#) voor het bouwen van de woning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
  - 1. dit niet leidt tot een stedenbouwkundige verslechtering;
  - 2. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
  - 3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad;
  - 4. voorzien is in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- c. [6.2.3](#) d en/of e voor het bouwen van bedrijfswoningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- d. [6.2.4](#) onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

#### 6.4.4 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. [6.2.5](#) onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. [6.2.5](#) onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

#### 6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

#### 6.5.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan bij (bedrijfs)woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bedrijfswoning.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaappleaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

#### 6.5.3 Beroepen aan huis

Bij een (bedrijfs)woning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.6.1 Afwijking vestiging ander soort bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [6.1](#) onder a voor het vestigen van een ander soort bedrijf dan dat op basis van de Tabel Bedrijven is toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot.
- b. De vestiging betreft een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2.
- c. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- d. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

### 6.6.2 Afwijking inhoudsmaat woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [6.2.3](#) onder g voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. De vergroting is enkel toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

### 6.6.3 Afwijking ondergeschikte productiegebonden detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [6.5.1](#) voor het uitoefenen van ondergeschikte productiegebonden detailhandel, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte ten behoeve van productiegebonden detailhandel mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' de niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

## 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.7.1 Vergroting bouwvlak agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b. Agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden tot maximaal 1,5 ha in 'deelgebied agrarisch' en 'deelgebied gemengd' en in bebouwingsconcentraties alsmede ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel'.
- c. Agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden tot maximaal 0,5 ha in het deelgebied 'natuur / recreatie'.
- d. Door de uitbreiding mag het bedrijf naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. De wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

### 6.7.2 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
- b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat maximaal 15% van de oppervlakte van alle overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>, en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Hierbij dienen de karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd te blijven.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de woonfunctie is gesitueerd.
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De wijziging is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

TABEL BEDRIJVEN

<i>Code</i>	<i>Adres</i>	<i>Soort bedrijf</i>	<i>Maximaal aantal bedrijfs-woningen</i>	<i>Maximale oppervlakte bedrijfsbe-bouwing in m2</i>	<i>Bijzonderheden</i>
(specifieke vorm van bedrijf-1)	Antoniusstraat 74/ Zeelandsedijk 15	Loonwerkbedrijf	1	4.500 + 7%	
(specifieke vorm van bedrijf-2)	Asseldonkweg 1	Loonwerkbedrijf	1	1.350 + 25%	
(specifieke vorm van bedrijf-3)	Bedafseweg 10a	Loodgieter/ installatiebedrijf	1	257 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-4)	Bedafseweg 12	Houtbewerkings- bedrijf	1	400 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-5)	Beukenlaan 54a, 54b en 54c	Bouwmaterialen- handel	1	4.150 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-6)	Delstraat 1	Hoveniersbedrijf	1	375 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-7)	Duifhuizerstraat 8 en 9a	Loonwerkbedrijf	2	4.100 + 25%	
(specifieke vorm van	Heikantstraat 8	Ambachtelijke timmerwerkplaats	1	400 + 0%	

bedrijf-8)					
(specifieke vorm van bedrijf-9)	Hengstheuveelweg 2 en 2a	Opslag t.b.v. recreatieve voorzieningen/ kermisattracties	0	110 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-10)	Hoefstraat 5	Loonwerkbedrijf	1	1.600 + 25%	
(specifieke vorm van bedrijf-11)	Hoge Randweg 4a	Plantenkwekerij annex tuincentrum	1	2.910 + 0%	Detailhandel tot maximaal 420 m2
(specifieke vorm van bedrijf-12)	Hoge Randweg 13	Verkoop, vervaardigen en restauratie van antieke meubels en antieke vloeren en interieurbouw	1	1.000 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-13)	Kleuterweg 13	Aardappels-, groente- en fouragehandel	1	746 + 4%	
(specifieke vorm van bedrijf-14)	Knokerdweg 2	Metaalbewerking	1	2.856 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-15)	Kruisweg 1	Autodemontage-bedrijf	0	4.200 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-16)	Kruisweg 7	Autogarage	1	480 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-17)	Lage Randweg 13	Autoreparatie-bedrijf	1	170 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-18)	Moleneindstraat 1a	Hoveniersbedrijf annex tuincentrum	1	1.400 + 0%	Detailhandel tot maximaal 150 m2
(specifieke vorm van bedrijf-19)	Moleneindstraat 3	Varkenshandel en veetransportbedrijf	1	120 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-20)	Moleneindstraat 5a	Vetrecycling	1	905 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-21)	Nieuwedijk 7, 9, 11, 13	Loonwerkbedrijf en akkerbouwbedrijf	2	6.687 + 25%	Mestbe- en verwerking toegestaan. Mestopslag max. 2.500 m3
(specifieke vorm van bedrijf-22)	Oosterensepad 10 en 10a	Eiertransport-bedrijf	1	2.750 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-23)	Oosterheidestraat 2b	Loonwerkbedrijf	1	1.500 + 25%	
(specifieke vorm van bedrijf-24)	Oudedijk 7	Garagebedrijf	2	805 + 0%	showroom maximaal 180 m2
(specifieke vorm van bedrijf-25)	Oudedijk 9 met	Goederenweg-	1	410 + 15%	

vorm van bedrijf-25)	Koolmeesstraat 1a	vervoer			
(specifieke vorm van bedrijf-26)	Oudedijk 92	Tranportbedrijf	1	880 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-27)	Patersweg ong.	GSM-mast	0	50 + 0%	De maximale hoogte bedraagt 40 m inclusief topconstructie van 2,5 m
(specifieke vorm van bedrijf-28)	Peelweg 28	Reparatie van en verkoop onderdelen van landbouwwerktuigen	1	1.320 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-29)	Rechtestraat 10	Garage/auto- bedrijf	1	360 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-30)	Rode Eiklaan 2b	Opslag en bewerking van houtmateriaal	0	400 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-31)	Sonhofweg 5 en 7	Bouwstoffen- recyclingbedrijf	1	5.200 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-32)	Speekstraat 4	Opslag klussenbedrijf	1	450 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-40)	Steeuwichtweg tegenover 32	Houtzagerij	0	290 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-33)	Strikseweg 6 en 7	Bouwbedrijf	2	5.850 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-34)	Torenweg 1	Loonwerkbedrijf	1	980 + 25%	
(specifieke vorm van bedrijf-35)	Vluchtoordweg 13	Aannemingsbedrijf	1	670 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-41)	Voortweg 41	Opslag t.b.v. recreatieve voorzieningen	0	150 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-36)	Zeelandsedijk 19	Autohandel/ reparatie	1	280 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-37)	Zeelandsedijk 21	Bouwbedrijf	1	500 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-38)	Zeelandsedijk 24	Verhuurbedrijf bouwmaterialen	1	1.750 + 0%	
(specifieke vorm van bedrijf-39)	Zeelandsedijk 35	Veetransport- bedrijf	1	150 + 15%	
(specifieke vorm van bedrijf-42)	Heikantstraat 7/7a	Meubelmakerij	2	800 + 0%	

(specifieke vorm van bedrijf-43)	Zeelandsedijk 11	Autobedrijf	1	540 + 15%	
----------------------------------	------------------	-------------	---	-----------	--