

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch-verwante bedrijven, agrarische-technische bedrijven en niet-agrarische bedrijven ter plaatse aangeduid zoals hierna opgenomen in onderstaande tabel 'Staat van niet-agrarische bedrijven' met maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak:

aanduiding	functie/aard bebouwing	adres	toegestane oppervlakte bebouwing in m ²
sb-cs	specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling	Achtbundersedijk 3	1.000
sb-cb	specifieke vorm van bedrijf - caravanbedrijf	Beerseweg 1	2.310
sb-tsb	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Beerseweg 9	1.885
tc	tuincentrum	Bestseweg 53	3.620
sb-mvb	specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf	Bestseweg 61	3.130
	hondenkennel	Bestseweg 63	710
sb-hbb	specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf	de Bollen 1b	965
sb-otd	specifieke vorm van bedrijf - op- en overslag toilet en douche units	Boterwijksestraat 2	1.325
sb-hb	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Boterwijksestraat 6	191
sb-anb	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Boterwijksestraat 21a	895
sb-atb	specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf	Broekeindsedijk 6a	965
al	agrarisch loonbedrijf	Broekstraat 27	1.275
sb-hb	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Broekstraat 27b	1.970
k	kantoor	Burg. J. Smulderslaan 1a	375
sb-tsb	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Burg. J. Smulderslaan 1b	305
op en p	opslag en parkeren	Burg. J. Smulderslaan ong.	115
sb-abb	specifieke vorm van bedrijf - ambachtsbedrijf	De Hanenberg 4	400
sb-abb	specifieke vorm van bedrijf - ambachtsbedrijf	De Hanenberg 7	800
op	opslag	Dennedijk 2	1.000
sb-log	specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf	De Scheper 255a	PM
sb-lpg	specifieke vorm van bedrijf - LPG-inbouwbedrijf	Driehoek 18	1.495
b-hb	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Heersdijk 9	480
al	agrarisch loonbedrijf	Heldersestraat 5-6	3.630
sb-hb	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Hertog Janstraat 3	2.725
sb-dw	specifieke vorm van bedrijf - dierenwinkel	Hertog Janstraat 7	300
sb-rd	specifieke vorm van bedrijf - revisiebedrijf dieselmotoren	Hillestraat 2	1.085
sb-mhb	specifieke vorm van bedrijf - metaalhandelsbedrijf	Hoogeindseweg 21	305
hv en tc	hovenier en tuincentrum	Huijgevoort 18a	4.095
sb-vhb	specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf	Kapeldijk 2	400
sb-gil	specifieke vorm van bedrijf - groothandel in ijzerwaren en machinerieën + lasbedrijf	Kapeldijk 4	640
sb-tsb	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Kuikeindseweg 29	435
sb-bmh	specifieke vorm van bedrijf - bouwmaterialenhandel	Kuikeindseweg 34a	655
hv, bm en tc	specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf, boomkwekerij en tuincentrum	t Laar 3	985
hbb	specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf	Lieveld 6	585
sb-bos	specifieke vorm van bedrijf - bollenspoelerij	Neereindseweg 1	1.200
sb-gvb	specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf	Neereindseweg 5 en 5b	370
sb-pvs	specifieke vorm van bedrijf - pluimveeservice	Nieuwedijk 26	1.320
al	agrarisch loonbedrijf	Notel 55	1.125
sb-dp	specifieke vorm van bedrijf - dierenpension	Oude Grintweg 73	290

cs	caravanstalling	Oude Grintweg 77a	4.450
sb-rdw en op	specifieke vorm van bedrijf - rijdende winkel en opslag	Pandgat 3a	240
al	agrarisch loonbedrijf	Pandgat 14	3.660
sb-dp	specifieke vorm van bedrijf - dierenpension	Pandgat 22	1.620
sb-anb	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Papenvoorden 6	890
sb-mtb	specifieke vorm van bedrijf - montagebedrijf	Papenvoorden 13	400
sb-tc	specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum en kwekerij	Peperstraat 5a	4.545
op	opslag	Putstraat 3	1.055
sb-anb	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Putstraat 9	4.875
sb-anb	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Reijzings 2	820
vml	verkooppunt motorbrandstof met LPG	Rijksweg A58 kmp 15,8	940
vml	verkooppunt motorbrandstof met LPG	Rijksweg A58 kmp 16,8	1.050
sb-vhb	specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf	Schansstraat 5 en 5a	780
sb-anb	specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	Schansstraat 7	1.250
sb-sch	specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf	Schansstraat 9	280
sb-bwb en sb-hmb	specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf en specifieke vorm van bedrijf - hout- en metaalbewerking	Sparrendijk 6a	2.670
sb-bwb	specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf	Spoordonkseweg 59a	415
sb-hh en op	specifieke vorm van bedrijf - houthandel en opslag	Spoordonkseweg 62	1.300
sb-kkb	specifieke vorm van bedrijf - keukenbedrijf	Spoordonkseweg 73	785
sb-hsm	specifieke vorm van bedrijf - hoefsmederij	Spoordonkseweg 76	270
hv	hovenier	Spoordonkseweg 81	280
al	agrarisch loonbedrijf	't Ven 28	6.000
sb-hb	specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Voldijnseweg 12	720
sb-gbb	specifieke vorm van bedrijf - grondwerkbedrijf en bomenrooierij	Voorteindseweg 2	345
sb-tsb	specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf	Westelbeersedijk 10	2.821
sb-stv	specifieke vorm van bedrijf - veehandelbedrijf	Westelbeersedijk 14	730
sb-fbt	specifieke vorm van bedrijf - fabriek van bouw- en transportwerktuigen	Westelbeersedijk 18	10.820
sb-hbb	specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf	Wit Hollandweg 3	17.400

Tabel: Staat van niet-agrarische bedrijven

- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- c. tuinen en erven ;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. landschappelijke inpassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'relatie' sprake is van een gekoppeld bouwvlak waarop de regels voor een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan is opgenomen in de tabel 'Staat van niet-agrarische bedrijven'.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- d. De afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfsverkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfsverkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.

6.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van **bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is opgenomen, in welk geval maximaal het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan.
 - 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 - 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
 - 4. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
 - 5. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- b. Voor het bouwen van **bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen** gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 - 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 - 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 - 4. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid [34.2 Ondergronds bouwen](#).

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte van **erf- en terreinafscheidingen** mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van **antennes** mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. **Paardenbakken:**
 - 1. De bouwhoogte van een terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
 - 3. De paardenbak mag uitsluitend achter de bestaande bebouwing worden aangelegd.
 - 4. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
 - 5. Lichtmasten bij een paardenbak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bebouwingsconcentraties.
 - 6. De bouwhoogte van lichtmasten bij een paardenbak mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte van **overige bouwwerken** mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'fabriek van bouw- en transportwerktuigen' is een testmast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 30 m.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mengvoederbedrijf' zijn silo's toegestaan met een maximale bouwhoogte van 35 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie
 - 2. de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Afwijking dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [6.2.2](#), en [6.2.3](#) en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast en mits de maximaal toegestane inhoudsmaat voor een bedrijfswoning zoals bepaald sub [6.2.3](#) niet wordt overschreden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en niet (brand)gevaarlijk is, met uitzondering van de stalling van carnavalswagens en van caravans;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse aangeduid, met uitzondering van de bouw van carnavalswagens;
- c. het gebruik van gronden voor recreatie;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, behoudens detailhandel ter plaatse van de bedrijven met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – dierenwinkel', 'tuincentrum' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. het gebruik van bouwwerken voor wonen behoudens de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van gronden voor manegeactiviteiten.

6.4.2 Permanente bewoning

Onder strijdig gebruik met het bepaalde sub [6.4.1](#) valt het gebruik van bedrijfsgebouwen, kampeermiddelen, trekkershutten, bed & breakfast-voorzieningen, vakantiewoningen/-appartementen, groepsaccomodaties/ kampeerboerderijen en kleinschalig kamperen/ minicamping voor permanente bewoning.

6.4.3 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit geldt het bepaalde in lid [36.3](#).

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Algemene voorwaarden voor afwijken

In het geval burgemeester en wethouders gebruik maken van de bevoegdheid tot afwijken van de gebruiksregels betrekken zij daarbij de volgende overwegingen:

- a. Het betreft geen locatie die kan dienen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en die derhalve in ieder geval niet gelegen is op een locatie binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' of 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair';
- b. De afwijking is nodig vanuit een doelmatige bedrijfsvoering/-ontwikkeling.
- c. Indien sprake is van een afwijking ten behoeve van een nevenactiviteit, is/blijft de nevenactiviteit ondergeschikt aan hoofdfunctie van de bestemming.
- c. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel in streekproducten en/of in ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan. De bedrijfsvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel bedraagt maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
- d. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan.
- e. Er is geen sprake van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking en het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- f. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen omgevingswaarden.
- g. Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing via een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- h. Er wordt geen afbreuk gedaan aan nabijgelegen woon- en werkfuncties.
- i. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.5.2 Verblifsrecreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde sub [6.4.1](#) en verblifsrecreatieve nevenactiviteiten toestaan, met dien verstande dat:

- a. ten aanzien van kleinschalig kamperen/minicamping gelden, naast de sub [6.5.1](#) gestelde algemene voorwaarden, de volgende specifieke voorwaarden:
 1. deze nevenactiviteit vindt niet plaats op gronden die grenzen aan de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden en niet binnen de aanduiding 'akkercomplex 1';
 2. de kampeermiddelen dienen binnen het bouwvlak geplaatst te worden dan wel tot maximaal 100 m buiten het bouwvlak, mits de bestemming van die gronden een dergelijk gebruik toelaat;
 3. er mag geen gebruik worden gemaakt van stacaravans, woonunits en/of chalets;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'intensief recreatief gebied' zijn in het zomerseizoen maximaal 40 kampeermiddelen per bedrijf toestaan;
 5. buiten de aanduidingen 'kansrijk extensief recreatief gebied', 'intensief recreatief gebied', zijn in het zomerseizoen maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf toegestaan;
 6. sanitaire voorzieningen moeten worden gerealiseerd in bestaande bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 7. overige (slechtweer)voorzieningen moeten worden gerealiseerd in aanwezige bebouwing binnen het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- b. ten aanzien van **bed & breakfast voorzieningen** gelden de volgende specifieke voorwaarden:
 1. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of vervangende nieuwbouw tot een maximale oppervlakte van 150 m²;
 2. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt 9.

6.5.3 Ander niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) onder a ten behoeve van het toestaan van een ander niet-agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend betreft een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 zoals genoemd in bijlage 6 'Staat van bedrijfsactiviteiten' dan wel vergelijkbaar daarmee;
- b. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de milieuhinder;
- c. er is sprake van maximaal 1 bedrijf per bouwvlak.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een semi- of niet-agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de bestemming is niet toegestaan op een bouwvlak gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair' en 'reconstructiezone – landbouwontwikkelingsgebied secundair';
- b. uitsluitend de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande en vergunde bedrijfswoning(en) mag/mogen voor bewoning worden gebruikt;
- c. het maximale aantal woningen is gelijk aan het bestaande en vergunde aantal bedrijfswoningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassing van een bestaande boerderij mogelijk, mits:
 1. het een 'kenmerkende boerderij voor het buitengebied' betreft zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
 2. de inhoudsmaat van het gebouw minimaal 900 m³ bedraagt;
 3. de kenmerkende vorm gehandhaafd blijft;
 4. het aantal woningen past binnen het, op basis van de provinciale woningbouwbehoefteprognose, vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma en in elk geval niet meer bedraagt dan 2;
 5. bij splitsing geen vergroting van de boerderij plaatsvindt;
 6. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder f wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle

bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels dan wel als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt door de monumentencommissie;

7. de monumentencommissie over voorgestelde plannen positief adviseert;
 8. geen afbreuk wordt gedaan aan of aantasting plaatsvindt van in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
 9. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- e. overtollige bebouwing moet gesloopt worden met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels, dan wel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt door de monumentencommissie;
- f. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 120 m². Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing boven de 120 m², met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 240 m²;
- g. indien het maximaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen onder e wordt overschreden, dient te worden gesloopt, tenzij het monumentale of waardevolle bebouwing betreft conform bijlage 4 'Monumenten en beeldbepalende panden' bij deze regels;
- h. er is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- i. er wordt geen afbreuk gedaan aan, of er vindt geen aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven;
- k. de milieuvergunning onherroepelijk is ingetrokken.