

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse reeds bestaande bedrijven, welke aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- b. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld bij milieucategorie 1 en 2, zoals die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen;
- c. een agrarisch loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- d. een watertoren en een drinkwaterwinningsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. een ..., uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ...'.
- f. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- g. wonen in een bedrijfswoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten',

met daaraan ondergeschikt:

1. hobbymatig agrarisch gebruik;
2. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
3. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 41.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak', uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';

met inachtneming van de volgende regels (7.2.2 tot en met 7.2.5).

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 15° afgedekt;
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10,00 meter, met dien verstande dat

ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale hoogte geldt.

7.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is slechts één bedrijfswoning toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal bedrijfswoningen mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,50 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10,00 meter;
- e. de bedrijfswoning wordt met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt.

7.2.4 *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports, bedraagt maximaal 75 m², de gezamenlijke oppervlakte van carports bedraagt maximaal 20 m²;
- b. bijgebouwen worden uitsluitend gesitueerd op een afstand van minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

7.2.5 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5,00 meter met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', de bouwhoogte maximaal 10,00 meter bedraagt;
 2. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter bedraagt.

7.3 **Nadere eisen**

7.3.1 *Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

7.3.2 *Toepassingscriteria*

De in artikel 7.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de verkeerssituatie;

- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de ruimtelijke kwaliteit **notitie RKB**;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. instandhouding van omliggende waarden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning behouden dient te blijven;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
 - 5. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van vergroting van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 teneinde het bouwvlak te vergroten met maximaal 15%, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden en/of archeologische waarden van de gronden;
 - 6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
- b. de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

7.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.4 teneinde de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning te vergroten, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van sloop van bijgebouwen, waarbij geldt dat maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd, tot een maximum oppervlakte van 250 m²;
- b. na sanering de maximale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 250 m² bedraagt, met dien verstande dat het perceel voor maximaal 50% mag zijn bebouwd;
- c. toepassing leidt tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit, waarbij mede dient te worden betrokken het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden en de landschappelijke waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. het woon- en leefklimaat;

3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de landschappelijke en/of archeologische waarden van de gronden;
6. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden.

7.4.4 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verlagen van de dakhelling*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 en 7.2.3 ten behoeve van het verlagen van de dakhelling van een gebouw tot 0°, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 3. de landschappelijke waarden van de gronden.

7.5 **Specifieke gebruiksregels**

7.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. de vestiging van een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in artikel 7.1;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- c. zelfstandig kantoor;
- d. mantelzorg in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen;
- e. een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de vrijstaande bijgebouwen, anders dan bedoeld in artikel 7.5.2;
- f. detailhandel (o.a. perifere detailhandel en detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen);
- g. shop-in-shop formules;
- h. horeca;
- i. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.5.2 *Aan huis gebonden beroepen*

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep wordt uitsluitend uitgeoefend in de woning;
- b. maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- e. er is slechts één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- f. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt;
- i. buitenopslag en buitenactiviteiten zijn niet toegestaan;

j. er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1, ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. voor mantelzorg in de woning de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- b. voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden:
 1. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m²;
 2. het vrijstaande bijgebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning dient te zijn gesitueerd;
 3. realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen niet mogelijk is;
 4. het uiterlijk van het bijgebouw mag niet worden aangepast;
 5. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 6. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van naar aard gelijk te stellen bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1, ten behoeve van het toestaan van naar hun aard met de toegelaten bedrijven gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

7.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1, ten behoeve van het gebruik voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen als nevenactiviteit naast de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van productiegebonden detailhandel bedraagt maximaal 10% van het brutovloeroppervlak, tot een maximum van 150 m²;
- b. de oppervlakte van afhaalpunten van internetwinkels bedraagt maximaal 15 m², met dien verstande dat detailhandel anders dan in de aan het hoofdassortiment ondergeschikte artikelen niet is toegestaan;
- c. etalages niet zijn toegestaan;
- d. verkoop van etenswaren, dranken en genotsmiddelen niet is toegestaan;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een beroep aan huis in een bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.2 ten behoeve van een aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 7.5.2 onder b tot en met h onverminderd van toepassing blijft;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 6. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden en/of archeologische waarden van de gronden;
 7. de waterstaatskundige en waterhuishoudkundige waarden van de gronden en van de aangrenzende gronden;
- b. de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak is toegestaan;
- e. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 24.