Artikel 8 Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de in onderstaande tabel aangegeven aanduiding, uitsluitend bestemd voor het daarbij aangegeven bestaande bedrijf of combinatie van bedrijvigheid:

aanduiding	*type bedrijf*
'specifieke vorm van bedrijf - 01' (sb-01)	metaalbewerkings- annex constructiebedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 02' (sb-02)	installatie- annex loodgietersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 03' (sb-03)	dierenpension annex crematorium
'specifieke vorm van bedrijf - 04' (sb-04)	hondenpension annex veehandelsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 05' (sb-05)	hoveniersbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 06' (sb-06)	transportbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 07' (sb-07)	kaashandel
'specifieke vorm van bedrijf - 08' (sb-08)	garagebedrijf annex autospuiterij
'specifieke vorm van bedrijf - 09' (sb-09)	agrarisch loonbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 10' (sb-10)	loonbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 11' (sb-11)	opslagbedrijf
'specifieke vorm van bedrijf - 13' (sb-13)	opslag-/reparatiebedrijf aanhangwagens annex groothandel in aanhangwagens
'specifieke vorm van bedrijf - 14' (sb-14)	meubelmakerij
'specifieke vorm van bedrijf - 15' (sb-15)	pluimvee- en vleesverwerkingsbedrijf annex opslag en groothandel in pluimvee- en vleesproducten
'specifieke vorm van bedrijf - 16' (sb-16)	handels-/herstelbedrijf landbouwmachines

en mede bestemd voor:

b. de instandhouding, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw);

met de daarbij behorende:

c. bebouwing;

d. ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen;
e. groen- en nutsvoorzieningen;
f. waterlopen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 8.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie lage verwachting', 'Waarde- Ecologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2.2 en lid 8.2.3, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied;
b. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

8.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
b. per bestemmingsvlak mag één bedrijf zijn gevestigd;
c. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan, voor zover deze bestaand is en in de in lid , 8.2.3 onder c., opgenomen tabel is aangegeven;
d. indien een bestaande dan wel voormalige bedrijfswoning op enig moment is of wordt verkocht, of een bedrijfssplitsing of enige daarmee gelijk te stellen transactie plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, waarbij die bedrijfswoning is of wordt afgestoten, blijft die woning tellen als een bedrijfswoning;
e. kassen zijn uitsluitend bij hoveniersbedrijven toegestaan, voor zover deze bestaand zijn en in de in lid 8.2.3 onder c. opgenomen tabel zijn aangegeven.

8.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor de maatvoering van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1 gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³, inclusief aan- en uitbouwen, of indien de bestaande inhoud meer dan 650 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, inclusief aan- en uitbouwen;
b. gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 60° bedraagt;
c. voor de bedrijfsgebouwen bij het bedrijf gevestigd op het in onderstaande tabel aangegeven adres, gelden de daarbij aangegeven maximum oppervlakte en goot- en/of bouwhoogte, met inbegrip van de bedrijfswoning, voor zover deze bestaand zijn en in onderstaande tabel zijn aangegeven:

aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ..'	*ter plaatse van het adres*	*bedrijfs-woning*	*max. oppervlakte gebouwen (m²) 1)*	*max. goothoogte gebouwen (m) 2)*	*max. bouwhoogte gebouwen (m) 2)*
01	Dr. Van Noortstraat 5	1	710	3	6
02	Dr. van Noortstraat bij 187	0	410	3	6
03	Dr. Van Noortstraat 195	0	1372	4,5	8
04	Oosteinde 4	1	749	4,5	8
05	Dr. Van Noortstraat 189	0	200	3	6
05	Oosteinde 22	1	370 3525[3)]	3 4,5[3)]	6 6[3)]
05	Stompwijkseweg 15	1	290	4,5	8
06	Oosteinde 26/26a/28	1	911	6	8
06	Stompwijkseweg 70a	1	337	4	6
07	Oosteinde 30	1	416	3	6
07	Stompwijkseweg achter 82	0	505	4	6
08	Dr. Van Noortstraat 8	0	195	3	6
08	Oostvlietweg 26a	0	418	3	6
08	Oostvlietweg 39	1	175	3	6
08	Stompwijkseweg 44	1	470	4	9
09	Westeinderweg 6	1	1425	5	8
10	Oostvlietweg 51a	1	725	4,5	8
10	Stompwijkseweg 29	1	985	3	6
11	Stompwijkseweg 15a	0	210	3	3,5
11	Stompwijkseweg 17/19	2	330	3	6
13	Stompwijkseweg 33i	0	740	3	9
14	Stompwijkseweg 33c	1	475	3	4,5
15	Stompwijkseweg 27a	0	290	3	6
15	Stompwijkseweg 66	0	2028	5	7
15	Stompwijkseweg 76a	1	195	3	6
16	Stompwijkseweg 78	1	598	4	6
1) inclusief bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen					
2) geldt ook voor inpandige bedrijfswoningen; voor niet-inpandige bedrijfwoningen zie d.					
3) kassen toegestaan; maximum oppervlakte en goot- en bouwhoogte voor kassen					

d. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (m)*	*max. bouwhoogte (m)*
bedrijfswoningen, voor zover niet-inpandig	4,5	8
overige gebouwen	3	6
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3

e. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 8.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken, in verband met:

a. een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het bouwperceel dan wel in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
c. het concentratiebeginsel, waarbij de bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat er sprake is van een functionele en/of ruimtelijke eenheid;
d. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
e. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid of andere veiligheidsaspecten.

Het een ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Inrichting bouwvlak/maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 8.2.2 of lid 8.2.3 ten behoeve van:

a. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de bouwhoogte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
b. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling en/of een platte afdekking van gebouwen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is of uit ruimtelijk oogpunt gewenst is;
c. een goothoogte van gebouwen van ten hoogste 6 m, daar waar volgens de tabellen in lid 8.2.3 een lagere goothoogte is aangegeven.

8.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 8.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. vaststaat dat de afwijking en/of bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
c. de afwijking, bebouwing en/of voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 32, in ieder geval gerekend:

a. het splitsen van een bedrijfswoning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen danwel of het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen of enig ander onderkomen op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
c. het uitoefenen van een bedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, anders dan overeenkomstig de bestemming;
d. het uitoefenen van horeca(bedrijf) en detailhandel, met inbegrip van bedrijfsgebonden detailhandel, behoudens het bepaalde in lid 8.5.2;
e. het plaatsen van en geplaatst houden van bouwwerken/voorzieningen in verband met of ten behoeve van het houden van paarden, zoals een paardenbak of paddock;
f. het plaatsen en geplaatst houden van aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een bedrijfsperceel of in/onder bouwwerken, anders dan overeenkomstig de bestemming of een aanhanger of auto voor eigen gebruik;
g. het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van containers, andere objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, anders dan overeenkomstig de bestemming;
h. het plaatsen, geplaatst houden en/of opslaan van containers op een bedrijfsperceel, waarbij containers in meer dan 2 lagen worden gestapeld;
i. het plaatsen, geplaatst houden en/of het opslaan van objecten, goederen, materialen e.d. op een bedrijfsperceel, op een wijze die leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of van aangrenzende percelen dan wel een aantasting van de landschappelijke waarden van het gebied.

8.5.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van de gronden met deze bestemming wordt niet verstaan:

a. het gebruiken van een deel van de bedrijfsbebouwing voor detailhandel direct verband houdende met de bestemming, uitsluitend bij de bedrijven die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - 08';
b. het medegebruik van bouwwerken voor bedrijfsgebonden detailhandel, uitsluitend voor zover deze situatie bestaand is en een ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Ander type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd een in lid 8.1.1 genoemde aanduiding van specifieke vorm van bedrijf te wijzigen in een andere aanduiding van specifieke vorm van bedrijf of de aanduiding van specifieke vorm van bedrijf te verwijderen, ten behoeve van:

a. een landelijk bedrijf;
b. een ander bedrijf, zoals genoemd in de categorie 1, 2 of 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. een ander bedrijf, dat niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat naar aard en milieu-planologische hinder gelijk is te stellen met een bedrijf genoemd onder b.

8.6.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 8.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid, gelden de volgende voorwaarden:

a. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een landelijk bedrijf wordt uitsluitend toegepast indien bij dat type bedrijf geen (nieuwe) bedrijfswoning noodzakelijk is en voor zover het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan de betreffende bedrijfsfunctie passend is in het betrokken gebied, overeenkomstig de zonering, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
b. de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van andere bedrijven wordt uitsluitend toegepast indien de ter plaatse te vestigen bedrijfscategorie niet zwaarder is dan de bedrijfscategorie van het bedrijf dat overeenkomstig het bepaalde in lid 8.1.1 ter plaatse is bestemd of indien het ter plaatse te vestigen bedrijf naar aard en milieu/planologische hinder, niet belastender is dan het bedrijf dat overeenkomstig het bepaalde in lid 8.1.1 ter plaatse is bestemd;
c. ter toets van de aard, omvang en het toekomstperspectief van het ter plaatse te vestigen bedrijf, dient vooraf bij burgemeester en wethouders een bedrijfsplan te worden ingediend;
d. burgemeester en wethouders kunnen over de aard, omvang en het toekomstperspectief van de ter plaatse te vestigen bedrijfsvoering danwel over de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing/voorzieningen advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van de bedrijfsfunctie;
e. in de bij het wijzigingsplan behorende regels wordt aangegeven, welk type bedrijf op het betreffende perceel is toegestaan, alsmede de gebruiksmogelijkheden en daarbij toegestane bebouwing en voorzieningen met bijbehorende maatvoering, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 8 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld; daarbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van de bestaande gebouwen;
f. indien een bestaande bedrijfswoning op het bouwperceel aanwezig is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.2, wordt deze woning aangemerkt als de bedrijfswoning behorende bij de nieuwe bedrijfsfunctie;
g. indien er geen bedrijfswoning overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.2 op het bouwperceel aanwezig is, is geen bedrijfswoning bij de nieuwe bedrijfsfunctie toegestaan;
h. indien het bouwperceel wordt (her)ingericht, dient bij burgemeester en wethouders vooraf een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de bebouwing (inclusief ontsluiting en parkeren) kan worden getoetst;
i. de wijziging mag geen toename van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met zich meebrengen;
j. de bebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
k. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waarden

verbonden aan de bestemming van de gronden die aan het bestemmingsvlak/bouwvlak grenzen of de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse dan wel in de directe omgeving;

l. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
m. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen.
n. er mag ten behoeve van de nieuwe functie geen opslag/stalling in de open lucht, onder overkappingen en/of in kassen plaatsvinden, behoudens opslag/stalling overeenkomstig de bestemming;
o. de wijze waarop aan de nieuwe functie uitvoering wordt gegeven, dient te passen bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en mag niet leiden tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen.

8.6.3 Bewoning bestaande woning(en) na beëindiging bedrijfsvoering

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Bedrijf' van de gronden ter plaatse van een bestaand bedrijf genoemd in de in lid 8.1.1 opgenomen tabel, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en), indien is komen vast te staan dat de bedrijfsvoering geheel is beëindigd en wijziging van de bestemming gewenst/noodzakelijk is.

In deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen:de mogelijkheid tot splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.7.1 en artikel 21.7.2 of toevoeging van een woning aan een bestaand bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning overeenkomstig het bepaalde artikel 21.7.3 en artikel 21.7.4.

Tevens is in deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen de mogelijkheid tot het verwijderen van het bouwvlak en een eventuele wijziging van een deel van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 of in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7, voor zover deze gronden niet voor 'Wonen' worden aangewezen.

8.6.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 8.6.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. de gronden ter plaatse van en aansluitend op de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) worden aangewezen met de bestemming 'Wonen', waarbij:
- de grootte van het bijbehorende bestemmingsvlak wordt afgestemd op de inrichting van het erf, de omvang en/of waarde van de aanwezige bebouwing;
- het bepaalde in artikel 21 van overeenkomstige toepassing is, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is bepaald;

b. eventueel resterende gronden (gronden die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden toegevoegd aan en bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst, zijnde 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij het bepaalde in artikel 6 respectievelijk artikel 7 van overeenkomstige toepassing is;
c. alle voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
d. burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen behouden blijft, indien deze kunnen fungeren als bijgebouwen bij de bestaande woning(en) en geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en/of waarden van andere bebouwing ter plaatse of van het gebied;
e. bij een herinrichting van het bouwperceel dient vooraf bij burgemeester en wethouders een

inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder ander de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de instand te houden bebouwing en/of nieuwbouw kunnen worden getoetst;

f. voor zover voormalige bedrijfsgebouwen niet worden gesloopt, dienen deze te fungeren als bijgebouw(en) bij de woning(en); indien deze gebouwen door de wijziging (deels) buiten het bestemmingsvlak komen te staan, is op die gebouwen het overgangsrecht van toepassing;
g. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag door de wijziging niet worden vergroot, behoudens toepassing van artikel 21.7.1 en artikel 21.7.3;
h. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse dan wel aan de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen.

8.6.5 Nieuwbouw woningen (Ruimte voor ruimte-regeling)

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd de bestemming 'Bedrijf' van de gronden ter plaatse van een bestaand bedrijf genoemd in de in lid 8.1.1 opgenomen tabel, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21, ten behoeve van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning(en) als burgerwoning(en) en de bouw van een aantal nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, indien is komen vast te staan dat de bedrijfsvoering geheel is beëindigd en wijziging van de bestemming ruimtelijk gezien gewenst is. In deze wijzigingsbevoegdheid is inbegrepen: het verwijderen van het bouwvlak en een eventuele wijziging van een deel van de bestemming 'Bedrijf' in in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' als bedoeld in artikel 6 of in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7, voor zover deze gronden niet voor 'Wonen' worden aangewezen.

8.6.6 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 8.6.5 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

a. voor de bestaande voormalige bedrijfswoning(en) geldt het bepaalde in lid 8.6.4;
b. voor de bouw van nieuwe woningen geldt dat de gronden per woning zullen worden bestemd als 'Wonen', met dien verstande dat:
- de (overige) voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van bedrijfsgebouwen die als bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning(en) worden aangemerkt en/of cultuurhistorisch waardevol zijn;
- per ten minste 1.000 m² gesloopte bedrijfsgebouwen, één woning mag worden gebouwd met een maximum van 3 woningen;
- de te slopen bedrijfsgebouwen moeten zijn opgericht vóór 1 januari 2003;

c. voor de inrichting van de nieuwe bouwpercelen dient vooraf bij burgemeester en wethouders een inrichtingsplan te worden ingediend, op basis waarvan onder andere de meerwaarde van de wijziging voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van de nieuwbouw (inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeren) kunnen worden getoetst;
d. de grootte en situering van de voor de nieuwe woningen op te nemen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' dient te worden afgestemd op het aantal nieuw te bouwen woningen, de inrichting van de erven en de inpassing daarvan in het gebied;
e. het bepaalde in artikel 21 is van overeenkomstige toepassing voor de nieuw te bouwen woningen, voor zover in het wijzigingsplan niet anders is geregeld;
f. eventueel resterende gronden (gronden die niet voor 'Wonen' worden bestemd) worden toegevoegd aan en bestemd overeenkomstig de agrarische bestemming, waaraan het bestemmingsvlak grenst, zijnde 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', waarbij het bepaalde in artikel 6

respectievelijk artikel 7 van overeenkomstige toepassing is;

g. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven kwaliteit van het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
h. op geen van de gevels van de nieuw te bouwen woning(en), bij voltooiing, mag de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
i. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende (agrarische) bedrijven in onevenredige mate in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
j. de wijziging mag geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving met zich meebrengen;
k. indien in het kader van de grondexploitatiewetgeving kosten (o.a plankosten) worden verhaald bij de bij de bouw van de nieuwe woningen belanghebbende partij(en), dient vóór de vaststelling van het betreffende wijzigingsplan, een anterieure overeenkomst met die partij(en) te zijn gesloten of van gemeentewege een exploitatieplan te zijn vastgesteld.

8.6.7 Wro-zone - wijzigingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd ter plaatse van de voor 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 2' aangewezen gronden, de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 8, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 03' ten behoeve van het ter plaatste gevestigde dierenpension annex crematorium, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 21, ten behoeve van de bouw van twee nieuwe burgerwoningen als compensatie voor de bedrijfsbeëindiging en sloop van de (voormalige) bedrijfsbebouwing, indien is komen vast te staan dat:

a. de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf is of wordt beëindigd;
b. vestiging van een nieuw niet-agrarisch bedrijf ter plaatse niet gewenst is;
c. wijziging van de bestemming ten behoeve van de woonfunctie gewenst dan wel noodzakelijk is en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de wijziging noemenswaardig zal verbeteren.

Voor zover van toepassing, worden bij de wijziging delen van het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak verwijderd en bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' als bedoeld in artikel 7.

8.6.8 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de in lid 8.6.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid gelden de voorwaarden genoemd in lid 8.6.6, onder c. tot en met k., met dien verstande dat in het wijzigingsplan dient te worden aangegeven hoe de veiligheid en bereikbaarheid van het betreffende perceel voor verkeer dan wel hulpdiensten wordt gewaarborgd.