

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen, welke zijn opgenomen in de navolgende tabel, uitsluitend de genoemde bedrijven zijn toegestaan:

Afkorting	Aanduiding	Type bedrijf	Adres	Vloeroppervlakte bedrijfsgebouwen (m ²)	Goot-hoogte (m)	Bouw-hoogte (m)
(sb-5)	specifieke vorm van bedrijf - 5	Autotuning	Biestsestraat 99	100	5,5	8
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	Aannemersbedrijf	Provinciale weg 6/7a / Ambrosiusweg 5	2030	3,5	6
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	Kantoor	Akkerstraat 7	175	2,5	6,5
(sb-9)	specifieke vorm van bedrijf - 9	Constructiebedrijf	Kromstraat 3 en 5	2630	7	8,5
(sb-10)	specifieke vorm van bedrijf - 10	Constructiebedrijf	Schutweg 6	2500	7	8,5
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf - 13	Fotostudio en statische opslag	Driehuizen 6a en 6b	700	6	9
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	Garage	Klein Westerswijksestraat 5	2020	5	8
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf - 15	Hak-freesbedrijf	Groenstraat 22a	611	5	8,5
(sb-16)	specifieke vorm van bedrijf - 16	Handelsbedrijf	Oude Tilburgseweg 3	505	5	8,5
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf - 17	Houtzagerij en houthandel	Hakvoortseweg 5/7	1481	4,5	8
(sb-18)	specifieke vorm van bedrijf - 18	Installatiebedrijf	Beekseweg 22	250	3,5	6

(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf - 19	Kantoor	Ambrosiusweg 3	385	3,5	10
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf - 20	Kraanverhuurbedrijf	Wijnhovenstraat 19	725	4	6
(sb-23)	specifieke vorm van bedrijf - 23	Metaalbewerkingsbedrijf	Esbeekseweg 10b	2250	3,5	6
(sb-24)	specifieke vorm van bedrijf - 24	Timmerbedrijf	Lage Mierdseweg 6a	1945	4,5	8
(sb-28)	specifieke vorm van bedrijf - 28	Kantoor (met opslag)	Laag Spul 7	440	3,5	10
(sb-34)	specifieke vorm van bedrijf - 34	Transportbedrijf, aannemingsbedrijf met inbegrip van op- en overslag en bewerking van grond en bouwstoffen	Ambrosiusweg 15	870	6	9
(sb-35)	specifieke vorm van bedrijf - 35	Houtzagerij en -handel	Lage Mierdseweg 10 en 14a	8600	4,5	8
(sb-37)	specifieke vorm van bedrijf - 37	Tuincentrum	Tilburgseweg 16 / 16a / 16b	5320	5	5,5
(sb-38)	specifieke vorm van bedrijf - 38	Bedrijfsverzamelcomplex ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 1 en 2	Biestsestraat 103a t/m 107	850	4	9
(sb-49)	specifieke vorm van bedrijf - 49	statische opslag	Oirschotsedijk 6a	870	4,5	9
(sb-52)	specifieke vorm van bedrijf - 52	garagebedrijf	Grote Voort 4	1145	5	8
(sb-53)	specifieke vorm van bedrijf - 53	kantoor	Nijssenstraat 8a (Stille Wille 1)	155	3	3
(sb-54)	specifieke vorm van bedrijf - 54	Werkplaats motorfietsen	Esbeekseweg 10/10a	660	3,5	6

(sb-56)	specifieke vorm van bedrijf - 56	kantoor	Tilburgseweg 47A	95	3	3
(sb-58)	specifieke vorm van bedrijf - 58	gevelreiniging en paardenhouderij	Lage Mierdseweg 8	1045	4	7
(sb-59)	specifieke vorm van bedrijf - 59	installatiebedrijf	Koekovensweg 1	400	3	6
(sb-60)	specifieke vorm van bedrijf - 60	bedrijven in milieucategorie 1 en 2, met dien verstande dat regelmatig verblijf volgens de Wet geurhinder en veehouderij niet is toegestaan.	Biestsestraat 104	Het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 80%.	5	7,5
(sb-61)	specifieke vorm van bedrijf - 61	Kantoor en opslag	Hakvoortseweg 11	bestaand	3	6

b. detailhandel, met dien verstande dat:

1. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
2. detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het is gerelateerd aan de bedrijfsfuncties die zijn opgenomen in de tabel onder a;

c. een aan huis verbonden beroep;

d. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals ontsluitingswegen en parkeer- en groenvoorzieningen.

Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing.

4.2 *Bouwregels*

4.2.1 **Toegestane bebouwing**

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 **Bouwvlak**

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Gebouwen algemeen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 m;
- b. de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

4.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in lid 4.1 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

4.2.5 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan in de tabel in lid 4.1 onder a is opgenomen;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan in de tabel in lid 4.1 onder a is opgenomen;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°.

4.2.6 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is.
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:
 1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

4.2.7 Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd.

4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m.

4.2.9 Herbouw bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen

Aanvullend gelden voor herbouw van woningen en bedrijfsgebouwen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteen;
- b. de voorgevel van de te herbouwen gebouwen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag in totaal niet meer dan 15% van de in 4.2.4 maximaal toegestane bebouwde oppervlakte worden vergroot;
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- c. de bebouwing dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- d. door deze uitbreiding mag een bedrijf dat nu behoort tot maximaal milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijvenlijst, niet veranderen in een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 3 of meer, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- e. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto

(bebouwing) ruimtebeslag.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
4. Parkeren dient binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

4.3.2 Grotere goothoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.5 onder a teneinde een grotere goothoogte toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- c. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 Grotere bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.5 onder b teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 13 m;
- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- b. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Herbouw van de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.9 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- b. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig,

landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt binnen één jaar na gebruikname van de nieuwe bedrijfswoning, waaronder sloop van de oude bedrijfswoning.

4.3.5 Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan voor het bouwen van gebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 - 1. voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en op een afstand van minimaal 15 m vanuit de as van de weg;
 - 2. het bepaalde in lid 4.1 onder a;
 met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan;
- b. voor (ondersteunende) horeca;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. het bewonen van bedrijfsruimte;
- f. een aan huis verbonden bedrijf;
- g. een seksinrichting.
- h. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- i. risicovolle inrichtingen;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt;
- k. mestbe- en -verwerking en vergisting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder c voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een

- zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

4.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder f teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.5.3 Bedrijven met regelmatig verblijf sb-60

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het bedrijf met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - 60 teneinde bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toe te staan, waarbij sprake is van regelmatig verblijf volgens de Wet geurhinder en veehouderij, mits is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- b. de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien

verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige bestemmingsvlak tot een maximum van 5000 m²;

- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

4.6.2 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in Artikel 5, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functie dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' behoort de bedrijfsactiviteit tot milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige bestemmingsvlak tot een maximum van 5000 m²;
- d. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 2. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.
 3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
 5. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige

waarden.

- k. de regels van Artikel 5 Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- l. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.

4.6.3 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 1500 m²;
- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:
 - 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf', dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;
 - 2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf'. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
 - 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving aanwezige waarden;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- i. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
 - 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
 - 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m³;
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet

- als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;
- j. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:
1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Specifieke voorwaarden voor wijziging t.b.v. woningsplitsing:

- m. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- n. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- o. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- p. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;
- q. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- r. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.