

Gemeente

Delfzijl

Nummer 12

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2012;

besluit:

1. het besluit d.d. 14 juni 2012, nr. 4, waarbij het bestemmingsplan Meedhuizen gewijzigd is vastgesteld, in te trekken;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan Meedhuizen met plannummer **NL.IMRO.0010.13BP**- vast te stellen, met inachtneming van de aangegeven wijzigingen in het voorstel en de daarbij behorende bijlagen.

Delfzijl, 20 september 2012

De raad voornoemd,



voorzitter.
(E.A. Groot)



griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder de heer M. Kaptan

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Meedhuizen'

Korte inhoud: Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Meedhuizen' gewijzigd vast te stellen

Delfzijl, 28 augustus 2012

Aan de raad

Aanleiding

Bij raadsbesluit d.d. 14 juni 2012, nr. 4, is het bestemmingsplan Meedhuizen gewijzigd vastgesteld. Er is echter geconstateerd dat door een vertraging in het digitale postsysteem een zienswijze te laat is binnengekomen. Bij deze zienswijze was geen automatische 'zaakworkflow' opgestart, waardoor de ingekomen brief van 1 mei 2012 pas op 29 juni 2012 bij de behandeld ambtenaar is terecht gekomen, met het gevolg dat de ontvankelijke zienswijze niet in ogeschouw is genomen bij de vaststelling op 14 juni 2012.

Hierdoor dient het raadsbesluit van 14 juni 2012, waarbij dit bestemmingsplan is vastgesteld, te worden ingetrokken en nu opnieuw te worden vastgesteld.

Overwegingen

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Meedhuizen' wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke verplichting om met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te werken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meedhuizen' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen naar voren gebracht, alle vier zijn ontvankelijk. Verder hebben zowel het waterschap Hunze en Aa's als de Brandweer Regio Groningen in een schrijven laten weten dat zij akkoord kunnen gaan met het bestemmingsplan.

1. Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende het perceel aan de Essenlaan 2B. Op het perceel is een opslagloods (een voormalige veldschuur) gevestigd. Indiener ziet graag de bestemming gewijzigd in een lichte bedrijfsbestemming met bouwvlak.

Reactie: Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een woonbestemming zonder bouwvlak. Dit betekent dat het aanwezige pand onder de bijgebouwenregeling valt. Na overleg met indiener is gebleken dat de opslagloods een voormalige veldschuur betreft, welke nu al enige jaren in gebruik is als een opslag voor onder andere partyartikelen en licht agrarisch materieel. Verder heeft de veldschuur een eigen toegangsweg, een huisnummer en OZB-verplichting. Het scharen van deze opslagloods onder de bijgebouwenregeling, ligt bij nader inzien niet voor de hand, omdat het een zelfstandig pand betreft. Een lichte bedrijfsbestemming voor het betreffende perceel met een bouwvlak, is een aannemelijk voorstel. Omdat de opslagloods echter niet in de bestemmingsomschrijving van 'Bedrijf' (artikel 4) past, sluit een specifieke bedrijfsbestemming 'Bedrijf – Opslag' met specifieke planregels voor het betreffende perceel beter aan bij de werkelijke situatie.

Wij stellen voor om tegemoet te komen aan de zienswijze, in die zin dat de bestemming van het perceel aan Essenlaan 2B wordt gewijzigd in een specifieke bestemming 'Bedrijf - Opslag' en de betreffende loods wordt voorzien van een bouwvlak. Zie bijlage 1 (raadsmap) voor de voorgestelde wijzigingen op de verbeelding en bijlage 2 (raadsmap) voor de voorgestelde wijzigingen in de planregels.

2. Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende de regeling voor bed & breakfast (B&B). Indiener is van mening dat de beperkende maatregelen zoals deze zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in de hand werkt dat juist goedkope en kwalitatief laagwaardige overnachtingsmogelijkheden ontstaan. De zienswijze komt er op neer dat indiener uw raad verzoekt om de maximale oppervlakte los te laten en een beperking op te leggen voor een maximaal aantal kamers en personen.

Reactie: Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Meedhuizen is een nieuw planologisch beleid opgesteld. Het planologisch beleid is op d.d. 15 mei 2012 vastgesteld. In het beleid zijn nieuwe beleidsuitgangspunten opgenomen, zo ook voor de regels ten aanzien van B&B's. Gebleken is dat de eerder geldende regeling, waarin in een maximale oppervlakte van 45 m² was opgenomen, niet in voldoende mate een bijdrage leverde aan het gewenste doel voor kwalitatief kleinschalige B&B's. In het nieuwe beleid is niet de maximum oppervlakte opgenomen maar zijn regels gesteld ten aanzien van het aantal maximaal toelaatbare personen (8) en het aantal maximaal toelaatbare kamers (4).

Wij stellen voor om tegemoet te komen aan de zienswijze en de regels ten aanzien van logiesverstrekking te wijzigen conform de regels voor logiesverstrekking zoals deze zijn opgenomen in het nieuwe planologisch beleid d.d. 15 mei 2012. Zie bijlage 3 (raadsmap) voor de voorgestelde wijzigingen in de planregels.

3. Indiener heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Op een tweetal punten is indiener het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgevelrooilijn

Indiener geeft aan dat op grond van het geldende bestemmingsplan, hij aan de rechterzijde van zijn perceel een bouwmogelijkheid heeft en dat hij deze bouwmogelijkheid wil behouden.

Reactie: In het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen op het betreffende perceel. Dit perceel is een aantal jaren geleden gesplitst en indiener heeft zijn deel gekocht. De motivatie om een deel van het perceel te kopen is vanuit het oogpunt van een extra bouwmogelijkheid gebeurd. Doordat er van de bouwmogelijkheid tot op heden geen gebruik is gemaakt, is tijdens het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan de bouwmogelijkheid wegbestemd, met het gevolg dat in ontwerpbestemmingsplan het betreffende perceel een tuinbestemming heeft. Door deze wijze van bestemmen loopt indiener nu een bouwmogelijkheid mis.

Na een ruimtelijke afweging waar onder andere het stedenbouwkundige aspect een belangrijke rol in speelt, is gebleken dat er een mogelijkheid is om in dit specifieke geval het bouwen voor de voorgevelrooilijn toe te staan. De voorgevelrooilijn is bestemd (grens erf/tuin) op basis van de voorgevel van de woning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het, vanwege het ook elders verspringen van de voorgevels in de straat, inpasbaar om in dit geval bouwen voor de voorgevel toe te staan, door een stukje erf op te nemen voor de voorgevelrooilijn, waar uitsluitend een bijgebouw in de vorm van een garage van maximaal 6 bij 10 meter mogelijk gemaakt kan worden. Zie bijlage 5 (raadsmap) voor de voorgestelde wijziging van de verbeelding.

Wij stellen voor om tegemoet te komen aan dit deel van de zienswijze en het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de verbeelding wordt aangepast zodanig dat er een mogelijkheid ontstaat voor het realiseren van een garage. Zie bijlage 4 (raadsmap) voor de aanpassing op de verbeelding.

Opname lijst potentieel verontreinigd

Indiener geeft aan dat hij de door de gemeente gebruikte informatie van het register van de Kamer van Koophandel voor het opstellen van bodemverontreinigingslijsten ontoereikend acht om opname van het betreffende perceel, Hoofdstraat 32, op de lijst 'potentieel verontreinigd' te rechtvaardigen. Indiener geeft daarbij drie argumenten aan: inschrijving bij KvK zegt niets over feitelijke activiteiten op het perceel, inschrijving KvK sluit niet uit dat de activiteit elders heeft plaatsgevonden en er heeft een henummering van huisnummers plaatsgevonden. Indiener verzoekt om het perceel Hoofdstraat 32 van de lijst potentieel verontreinigde locatie te verwijderen.

Reactie: Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals onderzocht of het perceel Hoofdstraat 32 al dan niet terecht is opgenomen op de lijst 'potentieel verontreinigd'. 'Potentieel verontreinigd' wil overigens niet zeggen dat het daadwerkelijk verontreinigd is, maar dat de kans van eventuele bodemverontreiniging aanwezig is.

Op basis van het historisch bedrijfsactiviteitenbestand, onderdeel van het Bodeminformatiesysteem van de gemeente Delfzijl is de locatie Hoofdstraat 32 te Meedhuizen aangemerkt als een potentieel verontreinigde locatie.

Het gemeentelijk Bodeminformatiesysteem is opgebouwd door een samenvoeging van gegevens afkomstig uit verschillende bronnen. Het register van de Kamer van Koophandel is een van die bronnen, maar zeker niet de enige want dat zou te eenzijdig zijn. De bestaande bodemonderzoeken én het gemeentearchief zijn hierbij ook belangrijke informatiebronnen.

Omdat indiener aangeeft dat het door de gemeente op de gebruikelijke wijze vergaren van bodeminformatie ontoereikend is, is nogmaals extra navraag gedaan bij de provincie Groningen. Het dossier van Hoofdstraat 32 is opgevraagd en daaruit wordt bevestigd dat het perceel is aangemerkt als een potentieel verontreinigde locatie, omdat er vermoedelijk bodembedreigende activiteiten op deze locatie hebben plaatsgevonden.

Ook maakt het dossier melding van een 'oud adres' op het huidige perceel, Hoofdstraat 32, wat erop duidt dat dergelijke activiteiten op deze locatie daadwerkelijk hebben plaatsgevonden.

Daarbij komt dat uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt, dat er in de periode 1920 – 1961 een autohandel (geen reparatie) heeft gezeten.

Resumerend komt het er op neer dat vermoedelijk op het perceel aan de Hoofdstraat 32 bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden en dat het perceel daarom is opgenomen op de lijst potentieel verontreinigd.

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) is het niet mogelijk een perceel met een dergelijke verdenking zondermeer uit de lijst potentieel verontreinigd te schrappen.

Het is overigens mogelijk om de verdenking van het perceel af te krijgen, zoals eerder aangegeven tijdens de inspraak- en overlegfase. Door het voeren van een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) kan worden aangetoond of de locatie al dan niet verontreinigd is.

Wij stellen voor, gelezen het bovenstaande, niet aan de zienswijze (op het punt van bodemverontreiniging) tegemoet te komen en het perceel Hoofdstraat 32 te handhaven op de lijst 'potentieel verontreinigd'.

4. De provincie Groningen heeft een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend betreffende de regels ten aanzien van een agrarisch bouwperceel en een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming agrarisch, omdat het bestemmingsplan op deze twee punten in strijd is met de provinciale omgevingsverordening.

Agrarisch bouwperceel

In de planregels 3.4.1 onder d van de planregels wordt de mogelijkheid geboden om met het verlenen van een omgevingsvergunning mestsilo's, foliemestbassins, sleufsilos en platen buiten het bouwvlak te realiseren. Deze afwijkingsbevoegdheid is in strijd met artikel 4.19a van de provinciale omgevingsverordening.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.7 onder b van de planregels bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'agrarisch' kan worden gewijzigd in een woon- en tuinbestemming. Hiermee voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid tot het toevoegen van zelfstandige woningen.

De provincie verzoekt uw raad om het bestemmingsplan op bovengenoemde twee punten gewijzigd vast te stellen in die zin dat de twee genoemde planregels komen te vervallen zodat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening.

Tot slot geeft de provincie in haar zienswijze aan dat zij op de hoogte is van de omissie dat beide planregels nog zichtbaar zijn in het digitale plan. Door het indienen van een zienswijze wil zij zich echter zeker stellen dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd op bovengenoemde punten.

Reactie: Ten tijde van het ter inzage liggen van het voorontwerp bestemmingsplan Meedhuizen heeft de provincie een overlegreactie ingediend, onder andere op de boven genoemde twee punten omdat het strijdigheid oplevert met de provinciale omgevingsverordening.

In de gemeentelijke reactie is toen aangegeven dat, omdat de betreffende planregels in strijd zijn met de omgevingsverordening, deze komen te vervallen.

In paragraaf 6.3 van de toelichting zijn deze overlegreactie en de gemeentelijke reactie terug te lezen.

Door een omissie zijn de betreffende regels wel uit het analoge plan verwijderd, maar niet uit het digitale plan.

Wij stellen voor om de omissie te herstellen en de planregels 3.4.1 onder d en 3.7 onder b te verwijderen uit de digitale versie van het plan, zodat het bestemmingsplan Meedhuizen in overeenstemming wordt gebracht met provinciale omgevingsverordening. Zie bijlage 5 (raadsmap) voor de voorgestelde wijzingen in de planregels.

Inspraak/overleg met externen

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook destijds ter informatie verzonden naar uw raad.

Financiële dekking

De kosten van actualisatie van het bestemmingsplan passen binnen het door uw raad beschikbaar gestelde budget.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor:

1. het besluit d.d. 14 juni 2012, nr. 4, waarbij het bestemmingsplan Meedhuizen gewijzigd is vastgesteld, in te trekken;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan Meedhuizen met plannummer **NL.IMRO.0010.13BP**- vast te stellen, met inachtneming van de aangegeven wijzigingen in het voorstel en de daarbij behorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

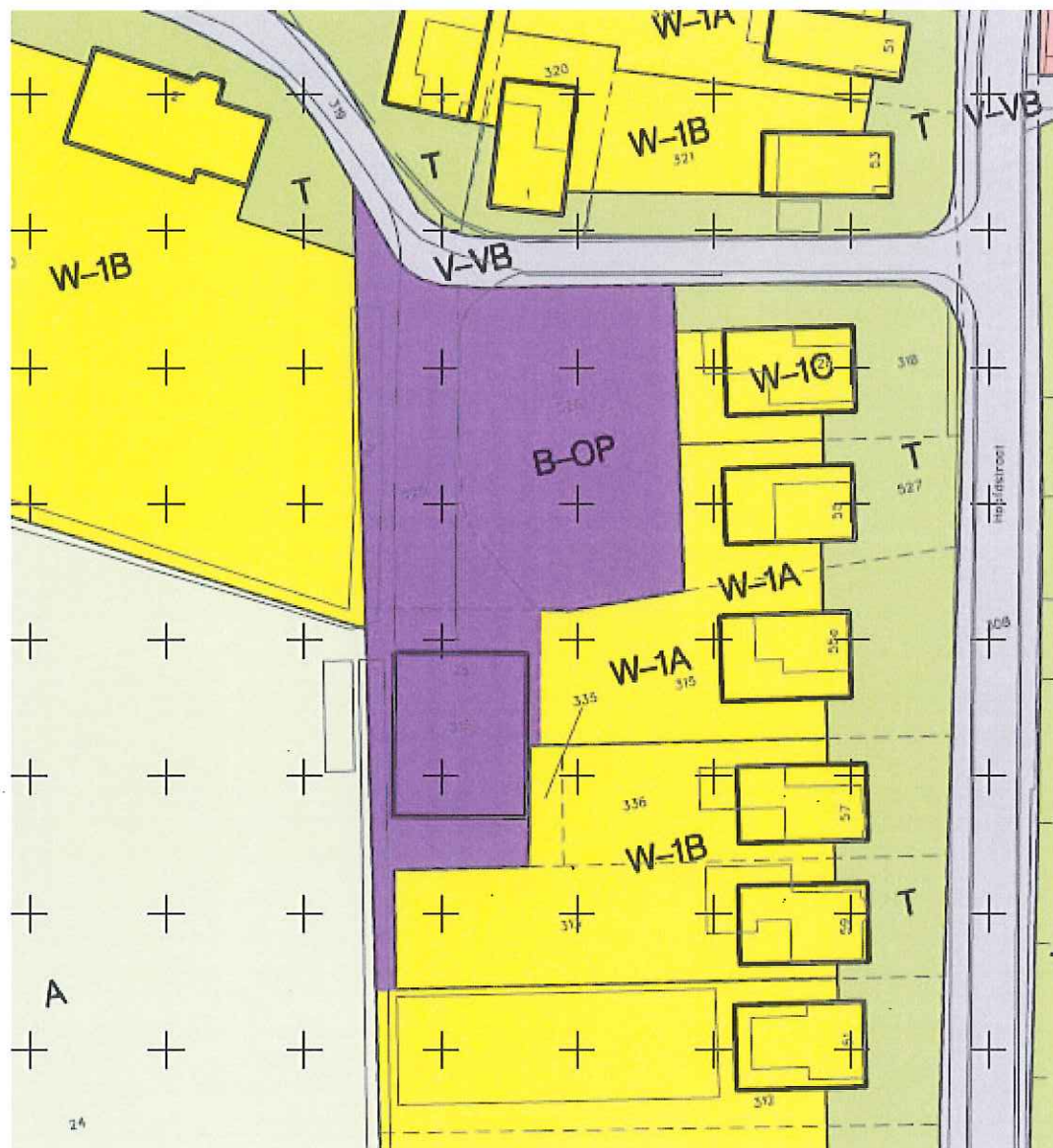
burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(P. Leeuw)

Behandeld door J. Teune, tel. 9925

Bijlage 1

Uitsnede van de verbeelding met daarop de voorgestelde bestemmingswijziging 'Bedrijf - Opslag'.



Bijlage 2

Voorstel is om onderstaand artikel op te nemen in het bestemmingsplan.

Artikel 6: Bedrijf - Opslag

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Opslag' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven, water en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van opslagloodsen gelden de volgende regels:

- a. een opslagloods mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m en 9 m , dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

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

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt.
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m , met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1, onder c:
ten behoeve van een kleinere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens deze bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Bijlage 3

In rood zijn de voorgestelde toevoegingen weergegeven. De doorgestreepte woorden worden uit de planregels gehaald.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 23.5 onder b en toestaan dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. ~~de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;~~
- a. de (woon)functie in overwegende mate wordt gehandhaafd, de hoofdbewoner woont in het pand;
- b. de bed & breakfast accommodatie beperkt blijft tot een omvang van maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen;
- c. als de bed & breakfast accommodatie voor meer dan 3 personen is bestemd, advies wordt gevraagd bij de brandweer;
- d. het eventuele bijbehorend bouwwerk in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staat en een duidelijke relatie met het hoofdgebouw heeft;
- e. ~~de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;~~
- e. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- h. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 4

Uitsnede van de verbeelding met daarop de voorgestelde wijziging in rood weergegeven.



Bijlage 5

In rood is aangegeven welk deel van de planregels uit het digitale plan worden gehaald.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, onder d:
en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6 m;
- b. lid 3.2.2, onder a:
en toestaan dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 120 NGE en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
 2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur;
 3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
 4. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- c. lid 3.2.2, onder e:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning wordt vergroot met ten hoogste 45 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoevendenden;

- d. lid 3.2.3, onder a:
en toestaan dat mestsilos, foliemestbassins, sleufsilo's en platen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er binnen het bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde opslag;
 2. de mestsilo, het foliemestbassin, de sleufsilo of de plaat direct aansluitend op het bouwperceel wordt gesitueerd;
 3. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 4. de oppervlakte van een foliemestbassin, een sleufsilo of een plaat, inclusief de al dan niet aanwezige afscheidingen of opstaande randen, ten hoogste 300 m² zal bedragen;
 5. de hoogte van een mestsilo ten hoogste 4 m, exclusief afdekking, zal bedragen;
 6. de hoogte van de afscheidingen of opstaande randen van een foliemestbassin, een sleufsilo of een plaat ten hoogste 2 m zal bedragen;
 7. tevens de in lid 3.6, onder b genoemde omgevingsvergunning gelijktijdig wordt verleend.

3.4.2 De onder 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden slechts verleend, mits:

- a. er wordt gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld en een landelijke bouwvorm en versterking van het buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen;

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderij', mits:
 1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
 3. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1A' en 'Tuin' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:
 1. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m² zal bedragen;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 12 of 15 van overeenkomstige toepassing zijn.