

Artikel 38

Wonen - 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw, alsmede bestaande bedrijven;
- b. woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';

met daaraan ondergeschikt:

- c. wijnhandel, proeverij en gastenverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- d. dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension';
- e. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- f. pension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension';
- g. wellnesscentrum, alsook hieraan ondergeschikte horeca in de vorm van een theeschenkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wellness';

alsmede voor:

- h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. het behoud van de natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'bos';

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- n. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- o. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' bed and breakfastvoorzieningen tevens in bijgebouwen is toegestaan.

38.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal;

2. de afstand van een woning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
3. de inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, bedraagt ten hoogste **1.100 m³**, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wellness' de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan **340 m²**;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is de bestaande inhoud aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan, indien deze meer bedraagt dan **1.100 m³**, waarbij geldt dat de bebouwing slechts mag worden teruggebouwd naar exacte situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende vergunning;
5. in afwijking van het bepaalde onder 3 mag de oppervlakte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' niet meer bedragen dan de oppervlakte van het aanduidingsvlak;
6. in afwijking van het bepaalde onder 3, geldt voor woningen, niet zijnde het voorhuis van een bestaande boerderij of een gesplitste woning, waarvan de inhoud in de bestaande situatie kleiner is dan **400 m³** dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan **600 m³** en de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan **50 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte;
7. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn ter plaatse van de aanduiding 'erf' uitsluitend bijgebouwen toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte;
8. de inhoud van de recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan **250 m³**;
9. ter plaatse van de aanduiding 'aantal' moet de bestaande bouwmassa worden gehandhaafd waarbij de totale bouwmassa van een in tweeën gesplitste woning mag worden vergroot tot een maximale inhoud van **1.000 m³**, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm in de zin dat de uitbreiding niet plaatsvindt voor de voorgevel van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft;
10. de goothoogte mag niet meer dan **3 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
11. de bouwhoogte mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
12. de dakhelling bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
13. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.

- b. Voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. deze bouwwerken mogen niet minder dan **1 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt, met een maximale afstand van hoofdgebouw;
 2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijke **3 m** en **6 m** bedragen;
 3. bij bestaande gesplitste woningen is per woning niet meer dan **75 m²** aan bijgebouwen toegestaan;
 4. op het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het aantal bijgebouwen niet meer bedragen dan één en de oppervlakte van een bijgebouw niet meer dan **200 m²**;
 5. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de woning bedraagt maximaal **20 m**;
 6. de oppervlakte aan overkappingen bedraagt niet meer dan **50 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 7. de dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal **20°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 8. van een bouwperceel mag niet meer dan **50%** worden bebouwd.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagengstandplaats' gelden de volgende regels:
1. het aantal woonwagens bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 2. de bouwhoogte van woonwagens bedraagt niet meer dan **4,5 m**;
 3. de oppervlakte per woonwagen bedraagt niet meer dan **80 m²**;
 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonwagen bedraagt niet meer dan **3 m**;
 5. bij een woonwagen is ten hoogste één vrijstaand of aangebouwd bijgebouw, dan wel overkapping toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste **15 m²**.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste **2 m**;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

38.3 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 en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de rooilijn dienen te worden gebouwd;
- c. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelsgrens;
- d. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

38.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 38.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van bestaande bedrijven wordt uitgebreid met maximaal 25%, met dien verstande dat deze afwijking niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - uitbreiding' mits;
 1. geen sprake is van VAB;
 2. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- b. lid 38.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' met 350 m² wordt uitgebreid, mits:
 1. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 2. de architectuur en situering zich dient te richten naar het agrarische karakter en de waaierstructuur van het gebied;
 3. het hele erf van een kwaliteitsverbetering wordt voorzien, waarbij een onafhankelijk advies van de ervenconsulent wordt gevraagd ten aanzien van zowel bebouwing als groen, ontsluiting, parkeren en dergelijke;

4. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
- c. lid 38.2, sub a, onder 3:
- en toestaan dat tot **250 m²** aan bijgebouwen bij een woning wordt gebouwd, mits:
1. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
 2. de gebouwen worden gebruikt voor onderhoud van het landelijk gebied of stalruimte voor het hobbymatig houden van dieren;
 3. elders in het buitengebied ten minste driemaal de oppervlakte aan extra bijgebouwen gesloopt wordt, in de vorm van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
 5. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de regeling als bedoeld onder sub e;
- d. lid 38.2, sub a, onder 3:
- en toestaan dat bestaande bijgebouwen bij een woning worden teruggebouwd, met dien verstande dat:
1. het dient te gaan om een bouwwerk met een maximale oppervlakte van **250 m²**;
 2. investering in de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden;
 3. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
 4. voorwaarden gesteld kunnen worden ten aanzien van de sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie van parkeerplaatsen;
 5. deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. lid 38.2, sub a, onder 3, 4 en 6:
- voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, te realiseren via vervangende herbouw (saneringsregeling) van bijgebouwen met dien verstande dat:
1. alle bijgebouwen moeten worden gesloopt, slechts met uitzondering van karakteristieke bijgebouwen;
 2. een vervangende bouw van bijgebouwen mag eenmalig per bouwperceel plaatsvinden tot een maximuminhoud van **50%** van de bestaande inhoud aan bijgebouwen dat aanwezig is boven de **1.100 m³**, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij het

- hoofdgebouw na toepassing van de saneringsregeling niet meer bedraagt dan **350 m²**;
3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- f. lid 38.2, sub a, onder 3 en 4:
voor het toestaan van een grotere inhoud aan bijgebouwen, te realiseren via compensatie van veldschuren, met dien verstande dat:
1. elders in het buitengebied een landschapsontsierende schuur wordt gesloopt;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de gesloopte schuur, waarbij het totale maximum aan bijgebouwen bij de woning niet meer dan **250 m²** bedraagt;
 3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op het erf waar het nieuwe bijgebouw wordt gebouwd;
 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
 5. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de regeling als bedoeld onder sub c;
- g. lid 38.2, sub a, onder 7:
en toestaan dat de oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' met **10%** ten opzichte van de bestaande oppervlakte wordt uitgebreid, mits:
1. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- h. lid 38.2, sub a, onder 10 en 11:
ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;
- i. lid 38.2, sub a, onder 10:
ten behoeve van een grotere goothoogte indien dit noodzakelijk is in verband met de eisen van het Bouwbesluit;
- j. lid 38.2, sub b, onder 7:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- k. lid 38.2, sub b, onder 7:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij woningen (zoals carports, garages en een tussenlid);

- l. lid 38.2, sub b, onder 1 en 5:
ten behoeve van een andere situering van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing;
- m. lid 38.2, sub d, onder 2:
en toestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij paardrijbakken, mits:
 1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

38.5 Specifieke gebruiksregels

38.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten, waaronder het houden van paarden, mits niet meer dan **75 m²** van het bebouwde oppervlak voor deze activiteiten wordt gebruikt;
- b. het gebruik van de gronden als paardenbak, mits de paardenbak:
 1. achter het hoofdgebouw is gesitueerd;
 2. ten minste **50 m** verwijderd ligt van een woning van derden;
 3. een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
- c. het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. indien sprake is van een kantoorfunctie ter plekke een goed leefklimaat is te garanderen alsmede dat omliggende bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden geschaad;
 7. uitsluitend bescheiden reclame is toegestaan;

8. ten aanzien van de aard van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan welke staan genoemd in de staat van bedrijven in bijlage 1 of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- e. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van artikel 38.2 sub a, onder 3 is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan.

38.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. het splitsen van een woning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van het gebruik van het hoofdgebouw voor een bed and breakfastvoorziening;
- d. permanente bewoning van gebouwen anders dan het hoofdgebouw;
- e. het vellen, rooien of kappen van het afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- f. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, anders dan bedoeld in lid 38.5.1, sub d;
- g. het gebruik van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten anders dan die zijn toegestaan in lid 38.1;
- h. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van **50 m** van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, met uitzondering van nieuwe woningen in het kader van woningsplitsing van een bestaand hoofdgebouw met de aanduiding 'karakteristiek';

- i. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woon-gebruik anders dan bedoeld in lid 38.5, sub e.

38.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 38.5, sub d:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 - 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 - 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 - 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 - 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- b. lid 38.5.2:
en toestaan dat de bestaande bijgebouwen gebruikt worden als bed and breakfast, mits:
 - 1. aantoonbaar sprake is van kortdurend verblijf;
 - 2. er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf;
 - 3. omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. lid 38.5.2, sub g:
en toestaan dat VAB's worden gebruikt voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 - 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuw-

- bouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
3. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 4. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 5. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 6. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 7. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen mag plaatsvinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:
 - de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;
 - de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;
 - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - de buitenopslag expliciet wordt begrensd;
 8. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 9. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 10. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie.
 11. ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd kunnen worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
 12. wordt voldaan dient aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;
- d. lid 38.5.2, sub g:
- en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de fruitteelt, mits:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan **365 m²**;
 2. de oppervlakte als bedoeld onder 1 mag worden vermeerderd met ten hoogste **65 m²** indien de vergunning ten behoeve van de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - schuur' is ingetrokken;
 3. er sprake is van vervangende nieuwbouw in die zin dat bebouwing elders op het perceel wordt gesloopt;

4. het hele erf van een kwaliteitsverbetering wordt voorzien, waarbij een onafhankelijk advies van de ervenconsulent wordt gevraagd ten aanzien van bebouwing, groen, ontsluiting en parkeren;
- e. lid 38.5.2, sub i:
- het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' waarbij een waarbij een overschrijding van artikel 38.2 sub a, onder 3 is toegestaan, mits:
1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden.

38.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 gehanteerd.

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

- a. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:
 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **400 m³** bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder **1.000 m³** bedraagt en in het geval het hoofdgebouw wordt gesplitst in drie woningen de inhoud niet minder dan **1.500 m³** bedraagt;
 2. het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;
 3. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 8. eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;

9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan **75 m²** bedraagt;
 10. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 11. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- b. meerdere woningen in een hoofdgebouw met een inhoud van ten minste **600 m³** worden gerealiseerd (woningsplitsing met verbouw) mits:
1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **400 m³** bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder dan **1.000 m³**, in het geval dat de inhoud van het bestaande hoofdgebouw minder dan **1.000 m³** bedraagt dient het hoofdgebouw te worden vergroot tot **1.000 m³**;
 2. het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal twee bedraagt;
 3. recht gedaan wordt aan de bestaande hoofdvorm;
 4. uitbreiding van het hoofdgebouw niet plaatsvindt voor de voorgevel en de bestaande nokrichting wordt gehandhaafd;
 5. hoofdgebouwen welke zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' uitgezonderd zijn van deze regeling;
 6. advies van de ervenconsulent, dan wel een andere ter zake deskundige is verkregen, op basis waarvan ruimtelijke kwaliteitswinst is gegarandeerd;
 7. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 8. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 9. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 10. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 11. eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
 12. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan **75 m²** bedraagt;
 13. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 14. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, of Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur, met bouwvlak, ten behoeve van nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van de artikelen 3, 4, 5, 6 of 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. is aangetoond dat vestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is en de vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
4. op het perceel geen gebruik is gemaakt van de Rood voor Rood-regeling;
5. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
7. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
8. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
9. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
10. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
11. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
12. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.