

Artikel 38 Wonen - Stolp

Plan: Drechterland Noord 2011
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0498.BPDrechterlandNrd-VG01

38.1 Bestemmingsomschrijving

38.2 Bouwregels

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.4 Specifieke gebruiksregels

38.5 Afwijken van de gebruiksregels

38.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

38.7 Wijzigingsbevoegdheid

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Stolp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1;
- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1, alsmede een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf";
- b. bijgebouwen;
- c. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;

en mede bestemd voor:

- d. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie";
- e. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - spoor";

met daaraan ondergeschikt:

- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. wegen en paden;
- h. water;

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

38.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd

38.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
- c. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en

- gevelindeling niet gewijzigd worden;
- e. de bijgebouwen zullen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
Hoofdgebouw	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
Bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
Overkapping	-	-	-	-

38.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen, met een maximum van 350 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- g. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

38.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zullen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Afwijken maatvoeringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.1. onder c in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

38.3.2 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.3 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.4 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.3. onder a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 38.5.5. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

38.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 38.1. onder a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;

- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbijbehorende bouwwerken.

38.5 Afwijken van de gebruiksregels

38.5.1 Huisvesting buitenlandse werknemers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4, onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van buitenlandse werknemers anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er maximaal 2 buitenlandse werknemers per slaapkamer worden gehuisvest tot in totaal 8 werknemers, die gezamenlijk één huishouden vormen. Onder huishouding wordt verstaan, dat zij in het woonhuis een eigen slaapgelegenheid hebben, voor het bereiden van maaltijden gebruik maken van een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning gebruik maken van een gezamenlijke woonkamer. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste werknemers en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de linten (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen);
- d. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- e. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

38.5.2 Twee woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4, onder d in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de wijzigingsbevoegdheid passend is in de geldende Woonvisie;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.5.3 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4, onder d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

38.5.4 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4, onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van

recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis en/of in de bij de stolp behorende (vrijkomende) agrarische bebouwing als nevenactiviteit voor het behoud van de Westfriese stolpboerderij. Toekomstige uitbreiding wordt niet toegestaan. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal zes recreatie-eenheden worden gerealiseerd;
- c. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- d. er één parkeerplaats per kamer is;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.5.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. onder g in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 38.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis ten hoogste 2.400 m² zal bedragen;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens ten minste 5,00 m zal bedragen;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing zullen worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten zo klein mogelijk doch ten hoogste 10 meter zal bedragen;
- i. het aantal lichtmasten zo beperkt mogelijk doch ten hoogste 6 zal bedragen;
- j. er sprake zal zijn van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens zal schijnen;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet zal branden en van een verzegelde tijdschakelaar zal zijn voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30 meter zal bedragen;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige zal zijn aangetoond dat aan de voorwaarden onder j, k, l en m wordt voldaan.

38.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

38.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) slopen van stolpen.

38.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 38.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

38.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp plaatsvindt.

38.7 Wijzigingsbevoegdheid

38.7.1 Wijzigen situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd, dan wel er vanwege verbouw een aanpassing van de grenzen van het bouwvlak noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.7.2 Wijzigen met compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen - Lint 1' wordt aangebracht ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter de stolp wordt gebouwd;
- c. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. op het betreffende bouwperceel alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m², die tenminste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.7.3 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen - Lint 1', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.7.4 Wijzigen naar agrarisch bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Stolp' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf" ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie;
- c. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- d. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.