

Artikel 4. Agrarisch, agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming 4.1.1 De voor 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' op verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1:

- b. intensieve veehouderijen;
- c. glastuinbouwbedrijven;

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op verbeelding 1, alsmede ter plaatse van de in 4.3.2, sub a, punt 2 bedoelde bestemmingsvlakken:

- d. agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw,

waarbij geldt dat per bestemmingsvlak één agrarisch bedrijf is toegestaan;

met als ondergeschikte functie:

- e. woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- f. aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 4.3;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- h. zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen en de in lid 4.3.3 omschreven ondergeschikte functies.

4.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming 4.2.1 De tot 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de hierna in 4.2.2 en 4.2.3 gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

4.2.2 Per agrarisch bedrijf mogen worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan binnen de bestemmingsvlakken die op verbeelding 2a en 2b zijn voorzien van de navolgende aanduidingen:
 - 1. leefgebied amfibieën en reptielen;

2. leefgebied planten en plantengemeenschappen;
3. leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
- b. één bedrijfswoning, doch uitsluitend ter plaatse waar deze in de bestaande toestand reeds aanwezig is;
- c. twee bedrijfswoningen op het adres Reth 4/6 en Chaamseweg-Hazenberg 3/3a;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder teeltondersteunende voorzieningen, ten behoeve van het agrarische bedrijf;
- e. ondergronds bouwen is toegestaan met dien verstande dat:
 1. kelders uitsluitend onder de bedrijfsgebouwen en aanbouwen mogen worden gebouwd en de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m;
 2. onder bedrijfsgebouwen voorzien mag worden in de aanleg van mestkelders, tunnels en andere voorzieningen die behoren tot een normale agrarische bedrijfsvoering.

maatvoering van de
bouwwerken

4.2.3 De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het agrarisch bedrijf is als volgt:

bedrijfsgebouwen per bedrijf	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
bebouwde oppervlakte teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL' op verbeelding 1		1.000 m ²
bebouwde oppervlakte kassen op bestemmingsvlakken met aanduiding 'GL' op verbeelding 1		100 % bestemmingsvlak
bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen t.b.v. nevenactiviteit		bestaande oppervlakte
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
afstand kassen tot woningen van derden	20 m	
dakhelling	12°	45°

bedrijfswoning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	6 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ , tenzij de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;	
afstand perceelsgrenzen	5 m	n.v.t.
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen t.b.v. de bedrijfswoning	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per bedrijfswoning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot bedrijfswoning met aanbouw	1 m	n.v.t.
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
afstand perceelsgrenzen	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte voedersilo		15 m
bouwhoogte lichtmasten		8 m
bouwhoogte erfafscheidingen		voor de voorgevel van de bedrijfswoning: 1 m; overige: 2 m
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

ontheffing voor nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning

4.2.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2. sub b teneinde een nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf toe te staan. Een

nieuwe eerste of tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de oprichting van de nieuwe bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn, dat betekent dat het bedrijf op langere termijn niet te exploiteren is zonder de nieuwe woning;
- c. er dient in het geval van een eerste woning sprake te zijn van een volwaardig bedrijf;
- d. er dient in het geval van een tweede woning sprake te zijn van een bedrijf met een omvang van twee volwaardige arbeidskrachten;
- e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. tot en met d.;
- f. er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmeringen voor het huidig functioneren en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van andere agrarische bedrijven;
- g. de afstand tot kassen van een (ander) glastuinbouwbedrijf mag niet minder dan 30 m bedragen.

*ontheffing hoogtematen voor
bedrijfsgebouwen*

4.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 voorgeschreven goot- en bouwhoogten voor bedrijfsgebouwen, waarbij geldt dat:

- a. de gewenste verhoging uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk moet zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- b. de bouwhoogte en de goothoogte van bedrijfsgebouwen, anders dan kassen, mogen worden verhoogd tot respectievelijk maximaal 12 m en maximaal 8 m;
- c. ontheffing voor de vergroting van de goothoogte uitsluitend mag worden verleend teneinde een hogere doorrijhoogte in het kader van de machineberging mogelijk te maken of indien de vergroting noodzakelijk is met het oog op bouwkundige aanpassingen in verband met dierenwelzijnseisen en/of klimaatbeheersing;
- d. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan.

ontheffing inhoud vanwege
verhoging cultuurhistorische
waarden

4.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 4.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een bedrijfswoning met aanbouwen. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting leidt tot verhoging van de cultuurhistorische waarden.

ontheffing t.b.v. de uitbreiding
van bestaande
teeltondersteunende kassen

4.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 voor uitbreiding van het bebouwde oppervlakte van bestaande teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen op bestemmingsvlakken zonder aanduiding 'GL', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 22, lid 22.3;
- b. indien het agrarisch bedrijf ligt in een gebied dat op verbeelding 2a is voorzien van de differentiatie 'leefgebied amfibieën en reptielen', 'leefgebied planten en plantengemeenschappen' of 'leefgebied weidevogels' is de uitbreiding in geen geval toegestaan, ook niet indien uit de navolgende leden anders zou blijken;
- c. er kan een vergroting worden toegestaan tot maximaal 5.000 m²;
- d. de uitbreiding moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk of wenselijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- f. het recht om teeltondersteunende voorzieningen te mogen uitbreiden of op basis van bestaand gebruik mag niet aan derden zijn of worden overgedragen via afzonderlijke percelen;
- g. de vergroting mag niet leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

ontheffing oprichting
gebouwen en andere
bouwwerken t.b.v. tijdelijke
huisvesting van tijdelijke
werknemers

4.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers – zoals stacaravans voor zover aan te merken als bouwwerk en woonunits, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid – mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar

- bedraagt;
- d. de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits of stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. de hoogte van een woonunit of stacaravan niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de woonunit(s) of stacaravan(s) geplaatst word(t)(en) binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' en niet in een bedrijfsgebouw;
- g. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- h. de woonunit(s) of stacaravan(s) telkens na het tijdelijke gebruik word(t)en verwijderd;
- i. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de woonunit(s) of stacaravan(s) voor zover nodig met het oog op de bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

procedure bij ontheffing

4.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 4.2.4 tot en met 4.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

4.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

4.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

4.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

4.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. de omschakeling van de bestaande in lid 4.1.1 sub a. tot en met e. genoemde agrarische bedrijfsvorm in een andere op die plaats genoemde bedrijfsvorm, met uitzondering van:
 1. de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 2. de omschakeling naar agrarische bedrijfsdoeleinden gericht op teelten in gesloten gebouwen niet zijnde glastuinbouw, voor zover het gaat om een bestemmingsvlak dat is

gelegen buiten de volgende op verbeelding 2a en 2b weergegeven differentiatievlakken:

- leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
 - cultuurhistorisch waardevol gebied;
 - aardkundig waardevol gebied;
 - landschapsdeel regionale natuur- en landschapseenheid;
3. de omschakeling naar een intensieve veehouderij, voor zover het bestemmingsvlak gelegen is binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
- b. de hervestiging van een intensieve veehouderij op een op verbeelding 1 weergegeven bedrijf dat is gelegen binnen een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied, indien de locatie kan worden aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij volgens de als bijlage achter deze regels bijgevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij”;
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:
1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf of uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 2. dit plaatsvindt ten behoeve van een specifiek toegestane ondergeschikte functie zoals opgenomen in 4.3.3;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. de opslag, storten of bergen van mest voor een periode van maximaal 6 maanden en een maximum van 25.000 ton;
- f. (motor)crossen;
- g. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- h. natuurkamperen;
- i. een seksinrichting;
- j. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- k. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- l. het gebruik van bestaande gebouwen, behoudens de

- bedrijfswoning(en), voor nachtverblijf en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;
- m. het gebruik van gronden en gebouwen voor het plaatsen van en/of geplaatst houden van (sta)caravans, tenten en andere onderkomens;
 - n. niet kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
 - o. het vergroten van het oppervlak van grond en bouwwerken dat wordt gebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid, welke expliciet is toegestaan in 4.3.3 onder g.

geen strijdig gebruik

4.3.3 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 4.3.1 en 4.3.2 wordt in ieder geval **niet** verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de navolgende functies, mits het gaat om een ondergeschikte functie ten opzichte van de agrarische functie zoals omschreven in lid 4.1:

- a. wonen in bedrijfswoningen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de bebouwing of het terrein noodzakelijk is;
- b. het gebruik van de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
 4. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 5. degene die de activiteiten zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 6. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijf/beroep in gebruik mag zijn, tot een gezamenlijk maximum van 200 m²;

7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten of agrarische streekproducten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m² of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- d. gebruik van bestaande bouwwerken voor stalling van caravans en/of kampeerauto's tot een maximale oppervlakte van 1000 m²;
- e. bewerking en/of verwerking van door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten in maximaal 30 % van de aanwezige bedrijfsgebouwen en tot maximaal 300 m²;
- f. kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf;
- g. de uitoefening van niet-agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit overeenkomstig de aard, functie, locatie en het maximale toegestane oppervlak zoals omschreven in de navolgende staat:

Staat van agrarische bedrijven in combinatie met andere nevenactiviteiten

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	max. oppervlakte (in m ²)
Interieurbouw	Reth 4/6	200
Detailhandel en reparatie paardenbenodigdheden	Hooiberg 12	100

ontheffing t.b.v. omschakeling en/of hervestiging naar intensieve veehouderij

4.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.3.2 onder a of b teneinde omschakeling naar een intensieve veehouderij of hervestiging van een intensieve veehouderij op een bestemmingsvlak gelegen in een verwevingsgebied mogelijk te maken. Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de omschakeling en/of hervestiging is binnen

- verwevingsgebieden uitsluitend mogelijk op bestemmingsvlakken die volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij” zijn aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij;
- c. de omschakeling en/of hervestiging dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit en volwaardigheid van het agrarisch bedrijf, ook op langere termijn;
 - d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
 - e. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.

ontheffing kleinschalig
dagrecreatief medegebruik

4.3.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder f. teneinde kleinschalige vormen van intensief dagrecreatief medegebruik toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak is gelegen in een gebied dat op verbeelding 2a en 2b is voorzien van een natuurwaarden of landschappelijke waarden geldt dat de activiteiten een verrijking c.q. verbreding moeten zijn van het toeristisch product in de streek;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- e. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- g. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- h. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch bedrijf’ moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- i. de afstand tot ten tijde van de aanvraag reeds aanwezige locaties waar verblijfs- of dagrecreatie plaatsvindt dient

minimaal 250 m te bedragen.

ontheffing Bed and Breakfast

4.3.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

4.3.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder j en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande

bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

*ontheffing tijdelijke huisvesting
tijdelijke werknemers in
bestaand gebouw*

4.3.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder k ten behoeve van nachtverblijf voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- c. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- d. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- f. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

ontheffing zorgboerderij

4.3.9 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.1 tot en met 4.3.3 teneinde een zorgboerderij als nevenactiviteit bij een in bedrijf zijnd agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak, doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. het agrarisch bedrijf dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot belemmering van agrarische bedrijven. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met agrarische functie
- b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor een zorgboerderij mag per bestemmingsvlak niet meer dan

40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met die verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;

- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. de zorgboerderij is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
- f. burgemeester en wethouders trekken ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing
kamperen

kleinschalig

4.3.10 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.3.2 onder m teneinde kleinschalig kamperen bij een functionerend agrarisch bedrijf toe te staan op een bestemmingsvlak. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de activiteiten moeten leiden tot een verrijking c.q. verbreding van het toeristisch product in de streek;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een beplantingsplan;
- c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- e. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een niet-agrarische bestemming.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

4.3.11 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

4.3.12 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 4.3.4 tot en met 4.3.11 nemen burgemeester en wethouders de in 4.2.9 omschreven procedure in acht.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming

*verkleining of vormverandering
bedrijf*

‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met landschappelijke waarden’ of ‘Agrarisch met waarden, agrarische functie met natuurwaarden’ ten behoeve van een verkleining of vormverandering van een bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de aanwezige waarden zoals aangegeven op verbeelding 2a en 2b en in artikel 23, lid 23.2;
- c. in het geval van vormverandering dient vast te staan dat deze noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of –ontwikkeling. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. bij zowel verkleining als vormverandering dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. verkleining van het bedrijf kan uitsluitend plaatsvinden als bij een bedrijfsomschakeling en/of beëindiging van een bedrijfstak sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsgebouwen of een substantieel verlies of inlevering van bouwrechten die aantoonbaar niet meer op kortere termijn vervangen kunnen worden en waarbij verkleining van het bestemmingsvlak voor de omliggende bestemmingen een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert;

*wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming ‘Wonen’ ten
behoefte van omzetting naar
een burgerwoning*

4.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. het gebruik van een voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. indien het bestemmingsvlak ‘Agrarisch, agrarisch bedrijf’ is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde “Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij” is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden

- toegepast;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - e. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
 - f. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 - g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
 - h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
 - i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
 - j. in afwijking van het bepaalde onder j. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 - 3. de beide woningen na splitsing een inhoud dienen te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
 - 4. per woning een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² mag worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan

vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;

5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch-technisch hulpbedrijf'

4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch-technisch hulpbedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch-technisch hulpbedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch-technisch hulpbedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die

hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;

- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf'

4.4.4 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch verwant bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een agrarisch verwant bedrijf kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op voormalige agrarische bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
- c. de bevoegdheid kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte';
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- g. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een agrarisch verwant bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;

- i. voor wat betreft de hoeveelheid bedrijfsgebouwen die hergebruikt mag worden geldt dat maximaal de bestaande oppervlakte mag worden hergebruikt;
- j. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is, met dien verstande dat de omvang nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
paardenhouderij'

4.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch,paardenhouderij' waarbij na bedrijfsbeëindiging een paardenhouderij kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- e. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- f. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak is gelegen op gronden die op verbeelding 2a en 2b zijn aangeduid met één van de volgende aanduidingen:
 - leefgebied amfibieën en reptielen;
 - leefgebied planten en plantengemeenschappen;
 - leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen;
 - leefgebied struweelvogels;
 geldt dat het hergebruik zich dient te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een oppervlakte van maximaal 1.000 m² mag hebben en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- g. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak niet is gelegen op de in f. bedoelde gronden geldt dat

bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid kan worden tot een maximum van 1,5 ha.

wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Bedrijf' t.b.v. het omzetten naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

4.4.6 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' waarbij na bedrijfsbeëindiging een in opzet en ontwikkelingsperspectief kleinschalig niet-agrarisch bedrijf met hooguit enkele werknemers kan worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. hergebruik voor niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan op een agrarisch bestemmingsvlak gelegen binnen de op verbeelding 2b als zodanig aangeduide kernrandzones;
- c. het hergebruik moet passen in de omgeving;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- f. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- g. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- h. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte functie;
- i. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- j. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m². De overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- k. buitenopslag is niet toegestaan.

Wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding

4.4.7 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'gl' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' zonder nadere aanduiding waarbij na bedrijfsbeëindiging van het glastuinbouwbedrijf een grondgebonden agrarisch bedrijf kan

worden toegestaan. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 2.4.3;
- b. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak dient verkleind te worden tot maximaal 1,5 ha;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
- d. burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie over tenminste de voorwaarden genoemd onder b. en c.
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie

procedure bij planwijziging

4.4.8 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 4.4.1. tot en met 4.4.7 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 18. Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

doeleinden van de bestemming

18.1.1 De voor 'Wonen' op de verbeelding 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met bijbehorende voorzieningen,

met als ondergeschikte functie:

b. aan huis gebonden beroepen of bedrijven onder de voorwaarden als omschreven in lid 18.3;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

alleen bouwen ten dienste van de bestemming

18.2.1 De tot 'Wonen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden per bestemmingsvlak de in 18.2.2. en 18.2.3. gestelde voorwaarden.

toegestane bouwwerken

18.2.2 Per bestemmingsvlak mag worden opgericht:

- a. maximaal één woning, waarbij geldt dat algehele herbouw van een burgerwoning uitsluitend mag plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin met betrekking tot het aantal woningen mogen ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding:
 - 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20 zeven (7) woningen worden opgericht;
 - 'aeg (aaneengebouwde woningen)' aan de Reuth 4 twee (2) aaneengesloten wooneenheden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Goorweg/Hoogbraak zeventien (17) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) aan de Loveren 33a-35 drie (3) woningen worden opgericht;
 - 'rw' (ruimte voor ruimte woning) aan de Maaijkant te Ulicoten een (1) woning worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Goordonk) op het gebied Goordonk een en dertig (31) woningen worden opgericht;
 - 'wl' (woonlocatie Grens 23) aan de Grens 23 negentien (19) woningen worden opgericht plus één (1) atelier annex expositieruimte;

- 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) aan de Grens 67 t/m 91 dertien (13) woningen worden opgericht.
- b. vrijstaande bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de woning;
- d. ondergronds bouwen is toegestaan in de vorm van kelders met dien verstande dat:
 1. de kelder uitsluitend onder de woning en de aanbouw mag worden gebouwd;
 2. de diepte beneden peil niet meer mag bedragen 3 m.

maatvoering van de 18.2.3 Voorts gelden voor alle bestemmingsvlakken de in de navolgende tabellen opgenomen maatvoeringseisen. In afwijking hiervan gelden voor de op verbeelding 1 met 'aeg (aaneengebouwde woningen)', 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde vlakken de in 18.2.4 beschreven eisen.

woning met aanbouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	n.v.t.	600 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum
dakhelling	12°	60°

vrijstaande bijgebouwen	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	3,5
bouwhoogte	n.v.t.	6
oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
afstand tot woning met aanbouw	2 m	10 m
afstand achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	n.v.t.
dakhelling	0°	60°

bouwwerken geen gebouwen zijnde	min	max.
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, overige: 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m
afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
oppervlakte carport en overkappingen		25 m ²
bouwhoogte carport en overkappingen		3 m
afstand carport, overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan	3 m	
afstand zwembad tot zijdelingse bestemmingsgrens	3 m	
bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		3 m

maatvoering woningbouw
'aeg', 'rw' en 'wl'

18.2.4 Ter plaatse van de op verbeelding 1 met 'aeg' (aaneengebouwde woningen), 'rw' (ruimte voor ruimte-woningen) en 'wl' (woonlocatie) gemarkeerde bestemmingsvlakken gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Turnhoutseweg 8 tot en met 20:
 1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 4. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal

1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.

- b. het met 'aeg' (aaneengebouwde woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Reuth 4:
 - 1. de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 - 2. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 3. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 80 m²;
 - 4. de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 5. het vrijstaand bijgebouw dient minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning met aanbouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de dakhelling van een gebouw dient min. 12° en max. 60° te bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 8. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- c. het met 'rw (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Goorweg/Hoogbraak:
 - 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 7 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3

- m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- d. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Loveren 33a-35 en Maaijkant:
- 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- e. het met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen) gemarkeerde bestemmingsvlak aan de Molenbaan:
- 1. de maximale bebouwingsoppervlakte met woningen, aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 250 m²;
 - 2. er dient een bebouwingsvrije zone van 3 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 3. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8,50 m;
 - 4. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m;
 - 5. een aanbouw of vrijstaand bijgebouw dient minimaal 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden

- gebouwd;
 - 6. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel;
- f. het met 'wl' (woonlocatie Goordonk) gemarkeerde bestemmingsvlak op het gebied Goordonk :
- 1. De maximale bebouwingsoppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt in totaal per bouwperceel 80 m²;
 - 2. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 - 3. de goothoogte van een aanbouw of vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;
 - 4. er dient een bebouwingsvrije zone van 5 m te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelgrens;
 - 5. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2 m achter de voorgevel.
- g. het met 'wl' (woonlocatie Grens 23) gemarkeerde bestemmingsvlak:
- 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 11 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 16,5 m;
 - 2. de hoogte van de bestaande toren mag niet meer dan 27,5 m bedragen;
 - 3. er mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden opgericht;
 - 4. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.
- h. het met 'wl' (woonlocatie Grens 67 t/m 91) gemarkeerde bestemmingsvlak
- 1. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 m;

2. er mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
3. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, met uitzondering van de erfafscheidingen, maximaal 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m voor de voorgevel en maximaal 2m achter de voorgevel.

ontheffing algehele herbouw buiten fundamente

18.2.5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 18.2.2, sub a teneinde algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan mits:

- a. de herbouw plaatsvindt op het desbetreffende perceel;
- b. de herbouw buiten de bestaande funderingen stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- d. de sloop van de bestaande woning is verzekerd.

ontheffing vanwege sloop overmaat aan bebouwing

18.2.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoudsmaten voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- c. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- d. indien de inhoud van de te handhaven woning, inclusief aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat:
 1. deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een beeldbepalend pand betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
 2. deze inhoud eenmalig worden vergroot met maximaal 10 % van de aanwezige overmaat (uitgedrukt in m³), waarbij de inhoud van de woningen in geen geval meer mag bedragen dan 900 m³;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- f. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

ontheffing maximale oppervlaktematen vanwege de bouw van dierenverblijven

18.2.7 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale oppervlaktematen voor woningen met aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen indien er geen sprake is van een overmaat aan vrijstaande bijgebouwen c.q. voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
- b. het perceel waarop de woning gelegen is dient tenminste een oppervlakte van 1 ha te hebben;
- c. er mogen uitsluitend vrijstaande dierenverblijven worden gebouwd als schuilgelegenheid of nachtverblijf voor het houden van vee met een hobbymatig c.q. niet-bedrijfsmatig karakter, tot maximaal 60 m²;
- d. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bestemming 'Wonen' mag in deze situatie niet meer dan 125 m² gaan bedragen;
- e. de maatvoeringseisen in 18.2.3 zijn voor het overige van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van deze bepaling geldt dat de afstand van het vrijstaand bijgebouw tot de woning met aanbouw maximaal 50 m dient te bedragen;
- a. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

ontheffing inhoud woning

18.2.8 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 18.2.3 opgenomen maximale inhoud van de woning indien sprake is van een woonboerderij die al een grotere inhoud heeft dan de in 18.2.3 bedoelde 600 m³, mag de inhoud van de woning worden vergroot tot de inhoud van de woonboerderij. De bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien de vergroting bijdraagt aan beeldverhogende kwaliteiten.

procedure bij ontheffing

18.2.9 Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in 18.2.5 tot en met 18.2.8 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

nadere eisen

18.2.10 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van het bouwen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 29 alsmede tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van bieden van voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

18.3 Specifieke gebruiksregels

algemene verbodsbepaling

18.3.1 Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de gronden gegeven bestemming.

specifiek strijdig gebruik

18.3.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in 18.3.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (motor)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- e. een kampeerterrein;
- f. een seksinrichting;
- g. het gebruik van de woning en/of al dan niet vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- i. de aanwezigheid van minder dan twee parkeerplaatsen per woning ter plaatse van het bestemmingsvlak dat op verbeelding 1 is aangeduid met 'rw' (ruimte voor ruimte woningen);
- j. het gebruik van de woning en aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. het voor de activiteit te gebruiken oppervlakte mag maximaal 60 m² bedragen;
 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 4. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen

- het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
5. de activiteit of het gebruik mag in de woning en/of een bijgebouw worden uitgeoefend;
 6. degene die de activiteit zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 7. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 8. geen activiteit of gebruik mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren; voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- k. de uitoefening van nevenactiviteiten behoudens de nevenactiviteit zoals omschreven in de volgende staat:

Staat van nevenactiviteiten bij Wonen

Aard van de andere functie	Straatnaam en nr.	Oppervlak (in max. m ²)	(in
Bed and Breakfast	Maaijkant 17	150	
Educatieve ruimte	Maaijkant 17	200	

ontheffing Bed and Breakfast

18.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.1 en 18.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de ontheffingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van Bed and Breakfast in vrijstaande bijgebouwen;
- b. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- c. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;

- d. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
- e. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
- f. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

ontheffing mantelzorg

18.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.2 onder g en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijgebouw dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
 - 1. trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
 - 2. wordt door de aanvrager een garantieverklaring afgegeven waarin is opgenomen dat indien de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt.

algemene
ontheffingsbevoegdheid

18.3.5 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het onder 18.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

procedure bij ontheffing

18.3.6 Bij het voorbereiden van een besluit tot ontheffing zoals omschreven in 18.3.3, 18.3.4 en 18.3.5 nemen burgemeester en wethouders de in 18.2.10 omschreven procedure in acht.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening)

wijzigingsmogelijkheid t.b.v.
woningsplitsing

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde het aantal woningen per voor burgerwoning aangewezen bestemmingsvlak te vermeerderen (woningsplitsing). Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in voormalige langgevelboerderijen en in op verbeelding 1 aangeduide panden die beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';
- b. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
- c. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
- d. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
- e. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
- f. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
- h. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

wijzigingsbevoegdheid naar de
bestemming 'Agrarisch,
agrarisch bedrijf' t.b.v. de
vestiging van een agrarisch

18.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen

bedrijf

belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;

- b. indien de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft zijn gelegen binnen een zone van 25 m van de insteken van een watergang in gebieden waar volgens verbeelding 2a natuurontwikkeling van een ecologische verbindingszone wordt nagestreefd dient gemotiveerd te worden aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de ecologische verbindingszone;
- c. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op bestemmingsvlakken welke gelegen zijn op gronden die op verbeelding 2b zijn aangeduid met de aanduiding kernrandzone;
- d. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan;
- f. de vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
- g. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij volgens dit plan reeds twee woningen aanwezig zijn.

procedure bij planwijziging

18.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 18.4.1 en 18.4.2 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.