

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - Landschap](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. de uitoefening van een tuinbouwbedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'tuinbouw';
- d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij ter plaatse van de functieaanduiding 'paardenhouderij';
- e. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -agrarisch hulp- en nevenbedrijf';
- f. de uitoefening van een verblijfsrecreatiebedrijf ter plaatse van de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie';
- g. een zorgboerderij ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgboerderij';
- h. een paardrijbak ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak';
- i. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de functieaanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie';
- j. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:
 - 1. de grote mate van openheid;
 - 2. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
 - 3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen;
 - 4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;
- k. gebouwen ten behoeve van de onder a genoemde bedrijven;
- l. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- m. wegen en paden;
- n. parkeervoorzieningen
- o. geluidwerende voorzieningen;
- p. openbare nutsvoorzieningen;
- q. infrastructurele voorzieningen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de bebouwing op een perceel niet meer dan de aangegeven oppervlakte bedragen;
- d. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- e. in een agrarisch bedrijfsgebouw mag geen verdiepingvloer worden aangebracht;
- f. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, mag niet meer dan 500 m² bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c geldt geen maximale oppervlakte voor bouwwerken ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- h. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van sleufsilo's;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een tweede bedrijfswoning toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- l. de maatvoering van een bouwwerk dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Inhoud in m ³	goothoogte in m	bouwhoogte in m	oppervlakte in m ²
	Max.	Max.	Max.	
Bedrijfsgebouw	-	6	15	
Bedrijfswoning	600	4	10	
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	-	3	5	100

- m. de dakhelling van een bedrijfsgebouw mag niet minder bedragen dan 15%;

- n. in afwijking van het bepaalde onder c, g en h van dit artikel geldt dat afwijkingen in aantallen, maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. silo's dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
- b. bouwwerken voor mestopslag en opslag van ruwvoer dienen binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gebouwd dan wel ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. een hobbymatige paardrijbak is niet toegestaan;
- f. lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak zijn binnen het bouwvlak toegestaan bij een gebruiksgerichte paardenhouderij tot een hoogte van 10 meter;
- g. de bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie mag ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie niet meer bedragen dan 40 meter;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de erfstructuur;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. het behoud of herstel van de karakteristieke gebouwen en/of erven, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

4.4 Afwijking van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid m.b.t. de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [4.2.2](#) onder a voor de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare , mits wordt aangetoond dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is;

4.4.2 Bevoegdheid m.b.t. gebouwen buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) onder a om toe te staan dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, zoals schuilstallen, melkstallen en veldschuren worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor mestopslag en opslag voor kuilvoer, mits:

1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 75 m² bedraagt;
2. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 5 meter bedraagt;

4.4.3 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van een bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) onder i en toe te staan dat de inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 750 m³;

4.4.4 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) onder i om toe te staan dat de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter;

4.4.5 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [4.2.1](#) onder i om toe te staan dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;

4.4.6 Bevoegdheid m.b.t. het verkleinen van de dakhelling van een bedrijfsgebouw

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het het bepaalde in artikel [4.2.1](#) onder g om toe te staan dat de dakhelling van een bouwwerk wordt verkleind dan wel dat een bouwwerk voor ondergeschikte bouwdelen wordt voorzien van een plat dak;

4.4.7 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van de bouwhoogte van silo's en hooibergen binnen het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.2.2](#) onder f om toe te staan dat de bouwhoogte van silo's en hooibergen binnen het bouwvlak wordt vergroot tot niet meer dan 14 meter;

4.4.8 Voorwaarden

De in artikel [4.4](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de ervenstructuur;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de parkeergelegenheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - 8. de waterhuishouding;
 - 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen sprake is van significant negatieve effecten op de waarde van het gebied, indien er sprake is van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn dan wel in het kader van de Habitatrichtlijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden voor windenergie;
- c. het gebruik van kelders voor het stallen van dieren;
- d. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis en, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van meer dan 1 huishouden na beëindiging van het agrarische bedrijf;
- f. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 - 1. handel en opslag van diervoeders alsmede een fouragehandel en een loonbedrijf op het perceel Oude Wetering 122 te Mastenbroek;
 - 2. een loonbedrijf op het perceel Oude Wetering 40-1;
 - 3. een loonbedrijf op het perceel Krommesteeg 1a;
 - 4. een assemblagebedrijf met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² op het perceel Kamperzeedijk 153a;
- g. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van (co)mestvergisting;
- i. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten;

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid m.b.t. 2 zelfstandige huishoudens

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [4.5](#) onder b om het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten ten behoeve van 2 zelfstandige huishoudens toe te staan, indien dat in verband met de bedrijfsopvolging of een zorgrelatie noodzakelijk is.

4.6.2 Bevoegdheid m.b.t. de splitsing van een karakteristieke bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [4.5](#) onder b om een karakteristieke bedrijfswoning van ten minste 1.000 m³ na beëindiging van het agrarisch bedrijf te splitsen in 2 of 3 woningen;

4.6.3 Bevoegdheid m.b.t. kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [4.5](#) onder c om kleinschalig kamperen binnen of aansluitend aan het bouwvlak toe te staan voor maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans;

4.6.4 Bevoegdheid m.b.t. (co)mestvergisting

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [4.5](#) onder d, met dien verstande dat (co)mestvergisting alleen is toegestaan, indien daarbij eigen en van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven geproduceerde mest wordt verwerkt en eigen of van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven afkomstige co-substraten worden toegevoegd en het digestaat (de co-vergiste mest) op de tot de 3 bedrijven behorende gronden wordt gebruikt, met dien verstande dat de vergistingscapaciteit van de vergistingsinstallatie niet meer mag bedragen van 100 ton per dag;

4.6.5 Bevoegdheid m.b.t. nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [4.5](#) onder e om het gebruik toe te staan van bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 250 m², waarbij uitsluitend ten behoeve van in pandige statische opslag een oppervlakte van maximaal 500 m² kan worden toegestaan en waarbij ten behoeve van detailhandel die een directe relatie heeft met de hoofdfunctie een oppervlakte van maximaal 100 m² kan worden toegestaan, onder voorwaarde dat:

1. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
2. de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
3. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
4. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
5. de nevenactiviteit in pandig wordt uitgeoefend;

6. er geen buitenopslag plaatsvindt;
7. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
8. de gebouwen en het erf hun agrarische uitstraling behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

4.6.6 Voorwaarden

De in artikel [4.6](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ervenstructuur;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de landschapswaarden van de gronden;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden al dan niet ten behoeve van houtteelt voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², anders dan kavel- en ontsluitingspaden, met uitzondering van het aanbrengen van kuilvoerplaten in directe relatie met het bouwvlak; ;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- d. het wijzigen van de grondsamenstelling of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van rijbakken;
- e. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten, niet zijnde dwarssloten, vijvers en poelen;
- f. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

4.7.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel [4.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale agrarische bedrijfsvoering betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. vallen binnen de afspraken in het kader van Groen-Blauwe diensten.

4.7.3 Voorwaarden

De in artikel [4.7.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Bevoegdheid m.b.t. vergroten van bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschap](#)' wijzigen in die zin dat de bouwvlakken mogen worden vergroot, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 2,0 ha;
- b. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. de grens van het bouwvlak met niet meer dan 75 meter mag worden verlegd;
- d. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ervenstructuur;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de landschapswaarden van de gronden;
 8. de waterhuishouding;
 9. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 10. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.8.2 Bevoegdheid m.b.t. wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschap](#)' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)' en de bestemming '[Agrarisch met waarden - Landschap](#)' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

- a. de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken van parcellering en beplanting niet worden aangetast;
- b. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter tot een totale maximum oppervlakte van 250 m² aan bestaande landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken 1:1 mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken;

- c. de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
- d. de infrastructuur niet verzwakt wordt;
- e. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de oorspronkelijke bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
- g. het aantal woningen niet toeneemt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de parkeergelegenheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.8.3 Bevoegdheid m.b.t. wijzigen bestemming in 'Maatschappelijk'

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming '[Maatschappelijk](#)' en de bestemming '[Agrarisch](#)' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

- a. de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerv niet worden aangetast;
- b. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter de helft van bestaande landschapsontsierende gebouwen mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 250 m²;
- c. de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
- d. de infrastructuur niet verzwakt wordt;
- e. een bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
- f. het aantal woningen niet toeneemt;
- g. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de parkeergelegenheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de groenstructuur;
 - 7. het landschappelijk beeld;
 - 8. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.8.4 Bevoegdheid m.b.t. wijzigen bestemming in 'Bedrijven' tot en met milieucategorie 2

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden gewijzigd in de bestemming '[Bedrijf](#)' en de bestemming '[Agrarisch](#)' zonder bouwvlak, indien tot opheffing van het agrarisch bedrijf is overgegaan, mits:

- a. het bedrijven zijn tot en met de milieucategorie 2 als bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
- b. de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf niet worden aangetast;
- c. waar mogelijk overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter de helft van bestaande landschapsontsierende gebouwen mag worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 250 m²;
- d. de verkeersaantrekkende in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
- e. de infrastructuur niet verzwakt wordt;
- f. een bedrijfswoning gehandhaafd blijft;
- g. het aantal woningen niet toeneemt;
- h. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de parkeergelegenheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de groenstructuur;
 7. het landschappelijk beeld;
 8. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.