

Bestemmingsplan Buitengebied Sint Michielsgestel 2e actualisatie 2018-06-14

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- c. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning ten behoeve van het kasteel Nieuw Herlaer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslaggebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiekhandel', een antiekhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed&breakfast', een bed&breakfast;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer', kasteel Nieuw Herlaer;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voormalige agrarische bebouwing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv locatie', een rbv locatie;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonzorgboerderij', een zorgboerderij;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'landgoed', het behoud en herstel van de waarden en de instandhouding van onverharde wegen en lanenstelsels bij een landgoed;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'open gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide open gebied;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;

- t. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van vlinders en natte biotopen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van vlinders en natte biotopen;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beekdalsysteem;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', een landbouwontwikkelingsgebied;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- dd. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- ee. de instandhouding van de in bijlage 1 van de planregels beschreven cultuurhistorische en architectonische waarden van de als 'cultuurhistorisch waardevol object' aangeduide bouwwerken;
- ff. tuinen, erven en terreinen;
- gg. parkeervoorzieningen;
- hh. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ii. groenvoorzieningen;
- jj. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 23.3.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in
- b. 1 sub f;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' mag de bestaande bebouwing niet worden uitgebreid;
- d. ter plaatse van het gekoppelde bouwvlak zijn op het gedeelte van het bouwvlak waar de woning niet is gesitueerd de legaal aanwezige bijgebouwen toegestaan.

23.2.1 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'

- a. de maximale goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de gebouwen moeten voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;
- f. buiten het bouwvlak zijn de volgende gebouwen toegestaan:
 - 1. een theekoepel of ander soortgelijk bouwwerk ten behoeve van een gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 - 2. een poortgebouw, of ander soortgelijk gebouw, voor beveiliging, bewaking, onderhoud en opslag en daarmee vergelijkbare doeleinden ten behoeve van het landgoed, waarvan de goothoogte niet meer dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 90 m² mag bedragen;
 - 3. het onder sub 2 bedoelde poortgebouw dient vanaf de ontsluiting vanaf Halder, nabij het water te worden gesitueerd, op een afstand van maximaal 25 meter voor wat betreft de meest naar het water gekeerde gevel;
- g. één zwembad is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarvan:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 7 bij 15 meter;
 - 2. de afstand tot het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

23.2.2 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering van de woning te worden opgericht bij herbouw tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest. Indien het een karakteristieke boerderij betreft, geldt de bestaande inhoud. In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume', de inhoud niet groter mag zijn dan de aangegeven inhoud;
- d. de inhoud en maatvoering van een karakteristieke boerderij dienen te worden behouden;
- e. de woning dient ten opzichte van de weg zodanig te worden gepositioneerd dat deze in lijn staat met de woningen van aanliggende percelen;
- f. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- g. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;

met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;

- h. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- j. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- k. de afstand van de woning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- l. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen hoofdgebouw aanwezig is, dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd;
- m. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – dove gevel 1' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de noordelijke gevelzijde; (Werststeeg 34)
- n. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – dove gevel 2' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de oostelijke gevelzijde; (Gemondeseweg 8, Gemondseweg 26);
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 3' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de zuidelijke gevelzijde; (Bodem van Elde 5)
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 4' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de westelijke gevelzijde; (Zandstraat 31b)
- q. in afwijking van het bepaalde onder m t/m p mag worden afgezien van het bouwen met een dove gevel, indien wordt gebouwd met toepassing van een vliesgevel;
- r. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fundering' herbouw op minder dan 50% van de bestaande fundering is toegestaan.

23.2.3 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen, tenzij aangegeven is wat het maximale bebouwde oppervlakte mag bedragen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag dan niet meer bedragen dan is aangegeven, dit is exclusief de oppervlakte van de woning;
- b. de oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 200 m² bedragen als er sprake is geweest van samenvoeging van twee tot één woning;
- c. afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- e. bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden behoudens ter plaatse van Landgoed De Rietwiel te Berlicum;
- f. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. bij een karakteristieke boerderij mag een hooiberg worden opgericht mits landschappelijk ingepast. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m². Per woning mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parapluhooiberg' is een parapluhooiberg toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van de paal;
 4. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 49 m²;
 5. aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan;
 6. de oppervlakte van een parapluhooiberg niet meetelt bij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken.
 7. de maximale bouwhoogte van de wanden maximaal 3 meter mag bedragen;
 8. tussen de wanden en de goothoogte minimaal 2 meter vrij van wanden en/of muren dient te zijn.
- g. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- i. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

23.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

23.3.1 De herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning

Herbouw van de woning buiten de fundering van de bestaande woning is toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit vanuit het verkeersbelang/verkeersveiligheid dan wel vanuit een beter woonmilieu wenselijk is;
- b. de afstand tot te weg mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- e. vervangende nieuwbouw van de woning of bijgebouwen dient gepaard te gaan met sloop van overtollige bebouwing. Voor elke 500 m² die wordt gesloopt mag de woning met 50 m³ worden vergroot tot een maximum van 850 m³;
- f. in het geval dat de te vervangen woning een cultuurhistorisch waardevol object betreft, is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. bij het samenvoegen van de vierkante meters van verschillende te slopen bouwwerken mag het nieuwe bijgebouw geen bedrijfsmatige uitstraling krijgen.

23.3.2 De vergroting van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen in geval van afbraak

De woning en/of bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen worden vergroot, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan groter is dan 100 m² geldt het volgende:
 1. bij afbraak van voornoemd(e) bijgebouw(en), mag het onder a. genoemde oppervlak worden verhoogd onder de volgende voorwaarden:
 - de verhoging bedraagt 50% van het oppervlak van het te slopen surplus aan gebouw(en);
 - het maximaal toegestaan totale oppervlakte aan bijgebouwen, bedraagt, na bedoelde afbraak, echter 200 m²;
 - de woning mag worden vergroot, gerelateerd aan de oppervlakte bijgebouwen die worden gesloopt:
 2. voor elke 500 m² die wordt gesloopt, mag de woning met 50 m³ worden vergroot;
 3. de inhoud van de woning mag – in totaliteit – niet meer dan 850 m³ bedragen;
 4. bij sloop mag de woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' mag de woning worden vergroot 600 m³ en daar bovenop de hierboven beschreven sloopregeling;
 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

23.3.3 Het bouwen van meer dan 100 m² en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1'

Het bouwen van meer dan 100 m² en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

23.3.4 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

23.3.5 Het vergroten van de woning

De inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het een in pandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft.

23.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgboerderij' waar tijdelijke bewoning is toegestaan voor zover het niet gaat om een zelfstandige wooneenheid;
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;
- h. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

23.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

23.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;

- l. de bebouwing ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf niet is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

23.6.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2.

23.6.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie voor maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen is toegestaan. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

23.6.4 Verblijfsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' is geen minicamping toegestaan.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, dan wel op het deel van de minicamping welke op de aangrenzende agrarische bestemming is opgericht, zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2 ;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

23.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

23.7.1 Woningsplitsing

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- b. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de overtollige gebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m² alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- f. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet als woning wordt gebruikt, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;
 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 3. cultuurhistorisch waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- h. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- i. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
- j. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;

- k. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

23.7.2 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet)grondgebonden agrarisch bedrijf

De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet-)grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de omschakeling;
- b. de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' wordt gewijzigd naar de omliggende agrarische bestemming met dien verstande dat het niet mogelijk is binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

23.7.3 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf buiten bebouwingsconcentratie

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van:

- 1. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m². De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- 2. agrarisch-technische bedrijven, zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;

- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- m. vestiging is slechts mogelijk, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5.000m² en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

23.7.4 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf binnen bebouwingsconcentratie

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de in bijlage 4 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;

- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- m. vestiging is slechts mogelijk, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5.000m² en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

23.7.5 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Recreatie

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten de aangeduide bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van:

- 1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- 2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- 3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- l. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte 2014 omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

23.7.6 Het wijzigen van de bestemming Wonen in Agrarisch (- met waarden) ten behoeve van vormverandering

Het wijzigen van de bestemming Wonen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak in de bestemming Agrarisch (- met waarden) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- f. deze bevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.15, 5.8.15 dan wel 6.8.12 wordt uitgevoerd.