

BIJLAGE BEHORENDE BIJ DELEGATIEBESLUIT VASTSTELLEN EN WIJZIGEN OMGEVINGSPLAN WEST MAAS EN WAAL 2024

Overzicht wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden vigerende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal

Artikel 3 Agrarisch - Komgebied

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vergroten agrarisch bouwvlak tot 2 ha

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten tot maximaal 2 ha onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg);
- b. De economische noodzaak van de wijziging dient te worden aangetoond;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing gebaseerd op een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De stroken die nodig zijn voor de erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden niet meegerekend bij de nieuwe toegelaten oppervlakte;
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. Indien het bouwvlak in de EHS ligt mag de uitbreiding geen significant negatief effect hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

3.8.2 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Komgebied van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. In afwijking van het vermelde onder 1. geldt voor bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', die slechts met een verbindingselement verbonden zijn met een schuur, dat de uitbreiding uitsluitend mag plaatsvinden in de met de woning verbonden schuur, mits de totale omvang van de met elkaar in verbinding staande ruimten welke voor woondoeleinden wordt gebruikt maximaal 1200 m³ bedraagt;
3. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

4. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
5. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

g. De bestemming Agrarisch - Komgebied vervalst;

h. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

3.8.3 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Komgebied van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;

- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
 - l. De bestemming Agrarisch - Komgebied van het bouwvlak vervalt;
 - m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.
- 3.8.4 Wijziging Agrarisch - Komgebied in Natuur of Bos
- Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:
- a. De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
 - b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Agrarisch - Oeverwal

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Vergroten agrarisch bouwvlak tot 2 ha

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten tot maximaal 2 ha onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg);
- b. De economische noodzaak van de wijziging dient te worden aangetoond;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing gebaseerd op een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De stroken die nodig zijn voor de erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden niet meegerekend bij de nieuwe toegelaten oppervlakte;
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.8.2 Vergroten (agrarisch) bouwvlak ten behoeve van uitbreiding glastuinbouw

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten voor het uitbreiden van de glasopstanden onder de volgende voorwaarden:

- a. Uitbreiding binnen het bouwvlak is uit een oogpunt van doelmatigheid niet mogelijk;
- b. De bestaande oppervlakte van de glasopstanden mag met maximaal 20% worden vergroot;
- c. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg);
- d. De economische noodzaak van de wijziging dient te worden aangetoond;
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing gebaseerd op een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De stroken die nodig zijn voor de erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden niet meegerekend bij de nieuwe toegelaten oppervlakte;
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

4.8.3 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
- voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

g. De bestemming Agrarisch - Oeverwal van het bouwvlak vervalt;

h. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

4.8.4 Wijziging glastuinbouwbedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- d. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- e. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- g. De initiatiefnemer heeft bij sloop van vrijgekomen glasopstallen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:

1. Bij sloop van alle glasopstallen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -1000 m ²	0,2 m ³ per gesloopte m ²
>1000 m ²	0,05 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte glasopstallen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-5.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 5.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen glasopstallen moeten worden gesloopt met een minimum van 1000 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle glasopstallen mag 20% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijbehorend bouwwerk of uitbreiding van een bestaand bijbehorend bouwwerk van de voormalige bedrijfswoning tot een maximale oppervlakte (bestaand en nieuw) van 200 m² is bereikt.

h. De bestemming Agrarisch - Oeverwal vervalt;

i. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

4.8.5 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;

- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie:

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Agrarisch - Oeverwal' van het bouwvlak vervalt;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

4.8.6 Wijziging glastuinbouwbedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, dat gelegen is buiten de EHS, wijzigen in Bedrijf onder dezelfde volgende voorwaarden als vermeld onder art. 4.8.5 met uitzondering van art. 4.8.5, sub j. Voor deze bevoegdheid gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. In ruil voor gesloopte glasopstanden kan een nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd ten behoeve van aan het buitengebied gebonden bedrijven en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën van bijlage 8 'Toegelaten functies'. De toegestane oppervlakte voor een nieuw bedrijfsgebouw is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstanden zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Categorieën 1 t/m 4 aan het buitengebied gebonden bedrijven	Categorieën 5 ten 6 (niet aan het buitengebied gebonden bedrijven)
0-3.500 m ²	bouw nieuw bedrijfsgebouw niet mogelijk	bouw nieuw bedrijfsgebouw niet mogelijk
>3.500 -20.000 m ²	omvang nieuwe bedrijfsbebouwing maximaal 500 m ²	omvang nieuwe bedrijfsbebouwing maximaal 250 m ²
>20.000 m ²	omvang nieuwe bedrijfsbebouwing maximaal 1000 m ²	omvang nieuwe bedrijfsbebouwing maximaal 500 m ²

- b. De bestemming Agrarisch - Oeverwal van het bouwvlak vervalt;
- c. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

4.8.7 Wijziging Agrarisch - Oeverwal in Natuur of Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.8.8 Wijziging glastuinbouwbedrijf in agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de functie-aanduiding 'glastuinbouw' verwijderen en een ter plaatse aan agrarisch bedrijf toestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 2 ha;
- b. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Komgebied

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Vergroten (agrarisch) bouwvlak tot 2 ha

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten tot maximaal 2 ha onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg);
- b. De economische noodzaak van de wijziging dient te worden aangetoond;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing gebaseerd op een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De stroken die nodig zijn voor de erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden niet meegerekend bij de nieuwe toegelaten oppervlakte;
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. Indien het bouwvlak in de EHS ligt mag de uitbreiding geen significant negatief effect hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.8.2 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Komgebied van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;

- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:

1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

- g. De bestemming Agrarisch met waarden - Komgebied vervalt;
- h. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

5.8.3 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Komgebied van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie:

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Agrarisch met waarden - Komgebied van het bouwvlak vervalst;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

5.8.4 Wijziging Agrarisch met waarden - Komgebied in Natuur of Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Uiterwaard

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 Vergroten (agrarisch) bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte onder de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient te worden aangetoond;
- b. De uitbreiding kan niet binnendijks worden gerealiseerd;
- c. De uitbreiding levert een bijdrage aan de verbetering van het dierenwelzijn;
- d. De vergroting van het bouwvlak levert geen extra belemmering voor de huidige en toekomstige afvoer van water, sediment en ijs. Vooraf dient een positief advies van Rijkswaterstaat te zijn verkregen;
- e. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg).
- f. De uitbreiding mag geen significant negatief effect hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS;
- g. Het vergroten van het bouwvlak is toegestaan (zonder passende beoordeling) indien op grond van objectieve gegevens wordt uitgesloten dat de uitvoering van het plan significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Het vergroten van het bouwvlak is tevens toegestaan indien op basis van een passende beoordeling zekerheid is verkregen dat het initiatief geen schadelijke gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

6.8.2 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Uiterwaard van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 - 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane

inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m²	extra uitbreiding woning in m³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m²	Volume extra woning in m³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
- voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

- g. Vooraf dient een positief advies van Rijkswaterstaat te zijn verkregen;
- h. De bestemming Agrarisch met waarden - Uiterwaard vervalt;
- i. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

6.8.3 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Uiterwaard van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming);
- c. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- d. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;

- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- g. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- h. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%
5. Opslagbedrijven	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
- l. Vooraf dient een positief advies van Rijkswaterstaat te zijn verkregen;
- m. De bestemming Agrarisch met waarden - Uiterwaard vervalt;
- n. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

6.8.4 Wijziging Agrarisch met waarden - Uiterwaard in Natuur of Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Bedrijf

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in gebruik zijn geweest;

- b. Functieverandering van vrijgekomen bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- d. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- e. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. De initiatiefnemer heeft bij sloop de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	volume extra woning in m ³
0 - 1000 m ²	bouw extra woning niet mogelijk
>1000 m ²	bouw extra woning maximaal 800 m ³

3. Om voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - alle overige vrijgekomen bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
 4. Bij sloop van alle bijbehorende bouwwerken mag 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt.
- h. Vooraf dient een positief advies van Rijkswaterstaat te zijn verkregen indien het bedrijf in de uiterwaard is gelegen;
 - i. De bestemming Bedrijf vervalt;
 - j. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing;

Artikel 12 Gemengd-2

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

12.8.1 Vergroten agrarisch bouwvlak tot 2 ha

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak vergroten tot maximaal 2 ha onder de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak dient zó te worden vergroot dat de afstand tot de naastgelegen bedrijven niet wordt verkleind. De bebouwing dient, mede daarom, in de lengterichting haaks op de weg te worden geplaatst (tenzij een goede stedenbouwkundige inpassing vraagt om plaatsing parallel aan de weg);
- b. De economische noodzaak van de wijziging dient te worden aangetoond;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing gebaseerd op een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De stroken die nodig zijn voor de erfbeplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden niet meegerekend bij de nieuwe toegelaten oppervlakte;
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;

12.8.2 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd - 2 van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

1. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
2. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

g. De bestemming Gemengd - 2 vervalst;

h. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

12.8.3 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Gemengd - 2 van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Gemengd - 2 van het bouwvlak vervalt;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

12.8.4 Wijziging Gemengd - 2 in Natuur of Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
- De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 19 Water – A-watergang

19.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van het in geringe mate aanpassen van de bestemmingsgrens ten behoeve van de verbreding van de A-watergang onder voorwaarde dat bestemmingsgrens niet meer dan 5 m aan weerszijden wordt verschoven.

Artikel 21 Wonen

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1 Bouw extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bouw van een extra woning toelaten onder de volgende voorwaarden:

- De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen of glasopstallen al of niet gelegen binnen het huidige bestemmingsvlak, die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest en hebben behoord tot het agrarische bedrijf dat in het verleden op de locatie van de huidige woning gevestigd is geweest;

- b. De extra woning mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. De extra woning wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De bouw van de extra woning kan leiden tot een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsvlak. De bevoegdheid tot aanpassing van het bestemmingsvlak maakt deel uit van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de extra woning;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de agrarische gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- g. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder f, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- h. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte glasopstallen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-5.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 5.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- i. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder h, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen glasopstallen moeten worden gesloopt met een minimum van 1000 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.

- j. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

21.6.2 Vergroten bestemmingsvlak ten behoeve herbouw woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak vergroten ten behoeve van de herbouw van een woning onder de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woning wordt in de directe nabijheid van de voormalige locatie gebouwd en, indien mogelijk, in directe ruimtelijke relatie met de bebouwing waarvan de oorspronkelijke woning deel uitmaakte;

- b. de nieuwe locatie is vanuit een stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en tast de rechten van bedrijven in de omgeving niet aan;
- c. er dient een zekerheidsstelling te zijn omtrent de sloop van de bestaande woning;
- d. de regels van 21.2, sub b, zijn mede van toepassing.

Deze bevoegdheid geldt niet voor woningen in het buitendijks gelegen gebied.

21.6.3 Wijziging wonen in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten EHS (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in EHS
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 7 Toegelaten functies aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Wonen vervalt;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

Postzegelplannen

Alle postzegelplannen die het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal herzien en waarbij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard of zijn overgenomen.

Bestemmingsplan Thematische herziening agrarische bedrijven 2020

Artikel 5 Aanvullende regels

5.5 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door:

De aanduiding 'intensieve veehouderij' binnen de bestemming 'Agrarisch – Oeverwal' te verwijderen, en de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe te voegen aan een agrarisch bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Komgebied' ten behoeve van bedrijfsverplaatsing.

Postzegelplannen

Alle postzegelplannen die het bestemmingsplan Thematische herziening agrarische bedrijven 2020 herzien en waarbij de regels van het bestemmingsplan Thematische herziening agrarische bedrijven 2020 geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard of zijn overgenomen.

Bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone

Artikel 3 Agrarisch - Oeverwal

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging agrarisch bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;

- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. De initiatiefnemer heeft bij sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:

- 1. Bij sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen, zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

- 2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- 3. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.

- 4. Bij sloop van alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag 60% van de gesloopte oppervlakte als bijbehorend bouwwerk van de bestaande bedrijfswoning worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt;

- g. De bestemming Agrarisch - Oeverwal van het bouwvlak vervalt;
- h. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing;
- i. De omgevingsvergunning voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf wordt ingetrokken.

3.8.2 Wijziging agrarisch bedrijf in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch - Oeverwal van een bouwvlak wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;

- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie:

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten GNN (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in GNN
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 5 'Toegelaten functies ' aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Agrarisch - Oeverwal van het bouwvlak vervalt;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing;
- n. De omgevingsvergunning voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf wordt ingetrokken.

3.8.3 Wijziging Agrarisch - Oeverwal in Natuur of Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' onder de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging van de bestemming van de gronden is in overeenstemming met Landschapsontwikkelingsplan;
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijf

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging bedrijf in woonfunctie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in Wonen onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor recent vrijgekomen legale bedrijfsgebouwen maar ook voor eerder vrijgekomen legale bedrijfsgebouwen (al dan niet met een woonbestemming) en minstens vijf jaar rechtmatig in gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- d. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
- e. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe functie;
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. De initiatiefnemer heeft bij sloop de keuze zijn bestaande woning uit te breiden, een extra woning te bouwen of nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten:
 1. Bij sloop van alle bedrijfsgebouwen mag de (voormalige) bedrijfswoning tot maximaal 1.200 m³ worden uitgebreid. De toegestane inhoud van de uitbreiding is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	extra uitbreiding woning in m ³
0 -750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
>750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

2. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	volume extra woning in m ³
0 - 1000 m ²	bouw extra woning niet mogelijk
>1000 m ²	bouw extra woning maximaal 800 m ³

3. Om voor saldering in aanmerking te komen gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
 - voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 - alle overige vrijgekomen bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt;
 - de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
4. Bij sloop van alle bijbehorende bouwwerken mag 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd onder voorwaarde dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bestaand en nieuw) maximaal 200 m² bedraagt.
- h. De bestemming Bedrijf vervalt;
- i. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

Artikel 12 Wonen

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Bouw extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bouw van een extra woning toelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen of glasopstallen al of niet gelegen binnen het huidige bestemmingsvlak, die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest en hebben behoord tot het agrarische bedrijf dat in het verleden op de locatie van de huidige woning gevestigd is geweest;
- b. De extra woning mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. De extra woning wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. De bouw van de extra woning kan leiden tot een noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsvlak. De bevoegdheid tot aanpassing van het bestemmingsvlak maakt deel uit van deze wijzigingsbevoegdheid;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de extra woning;
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de agrarische gebouwen, die gesloopt mag worden om voor deze regeling in aanmerking te komen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte gebouwen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen in m²	Volume extra woning in m³
0-1.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 1.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- g. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder f, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:

1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met een minimum van 250 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- h. Bij de bouw van een extra woning geldt dat de oppervlakte van de nieuwe woning maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte glasopstallen. De toegestane inhoud van de extra woning is gerelateerd aan de totale oppervlakte van de gesloopte glasopstallen zoals vermeld in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte glasopstallen in m ²	Volume extra woning in m ³
0-5.000 m ²	Bouw extra woning niet mogelijk
> 5.000 m ²	Bouw woning van maximaal 800 m ³

- i. Om bij de bouw van een extra woning voor saldering in aanmerking te komen, als bedoeld onder h, gelden voor elk van de bij de saldering betrokken percelen de volgende voorwaarden:
1. voor elk perceel geldt dat alle vrijgekomen glasopstallen moeten worden gesloopt met een minimum van 1000 m²;
 2. de extra woning wordt gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.
- j. De regels van de bestemming Wonen zijn overeenkomstig van toepassing.

12.6.2 Vergroten bestemmingsvlak ten behoeve herbouw woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak vergroten ten behoeve van de herbouw van een woning onder de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woning wordt in de directe nabijheid van de voormalige locatie gebouwd en, indien mogelijk, in directe ruimtelijke relatie met de bebouwing waarvan de oorspronkelijke woning deel uitmaakte;
- b. de nieuwe locatie is vanuit een stedenbouwkundig, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en tast de rechten van bedrijven in de omgeving niet aan;
- c. er dient een zekerheidsstelling te zijn omtrent de sloop van de bestaande woning;
- d. de regels van 12.2, sub b, zijn mede van toepassing.

12.6.3 Wijziging wonen in niet-agrarische functie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen in Bedrijf onder de volgende voorwaarden:

- a. De regeling voor functieverandering geldt voor vrijgekomen legale agrarische bedrijfsgebouwen die in het verleden minstens vijf jaar rechtmatig in agrarisch gebruik zijn geweest;
- b. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.
- c. Bij functieverandering moet de bestaande infrastructuur toereikend zijn voor de nieuwe functie; nieuwe functies mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben;
- d. Bebouwing met monumentale of karakteristieke waarde mag volledig worden hergebruikt voor de nieuwe bedrijfsfunctie;
- e. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied;
- f. Een goede landschappelijke inpassing door streekeigen beplanting moet zijn gewaarborgd door een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan.;
- g. Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- h. De vestiging van bepaalde typen bedrijvigheid wordt alleen toelaatbaar geacht wanneer een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De hoeveelheid te slopen bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de functie van het bedrijf dat zich er wil vestigen;

- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. In de onderstaande tabel zijn de soorten bedrijvigheid vermeld waarvoor de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden benut en de maximaal toegelaten oppervlakte van de gebouwen voor de nieuwe bedrijfsfunctie.

Categorie bedrijvigheid	Omvang hergebruik buiten GNN (multifunctioneel gebied)	Omvang hergebruik in GNN
1. Verblijfsrecreatie (geldt uitsluitend voor extensieve verblijfsaccommodatie)	500 m ²	500 m ²
2. Dagrecreatie	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)	500 m ² (voor horeca max. 250 m ²)
3. Agrarisch verwante bedrijven	100 %	100%
4. Overige aan het buitengebied gebonden bedrijven	100 %	100%
5. Opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
6. Overige bedrijven	500 m ²	500 m ²

- k. De lijst van categorieën van bedrijvigheid, die opgenomen is in lid j, is nader uitgewerkt in een bedrijvenlijst die als bijlage 5 'Toegelaten functies' aan deze regels is toegevoegd;
- l. De bestemming Wonen vervalt;
- m. De regels van de bestemming Bedrijf zijn overeenkomstig van toepassing.

Postzegelplannen

Alle postzegelplannen die het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone herzien en waarbij de regels van het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans, randzone geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard of zijn overgenomen.

Bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans

Artikel 3 Agrarisch - Uiterwaarden

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming Natuur mits dit niet leidt tot een verslechtering van:

- a. de stroomvoerende en waterbergende functie in het rivierbed van de Maas;
- b. de waterhuishouding;
- c. de mogelijkheden voor aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit.

Artikel 5 Horeca

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Hotel of casino

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het binnen deze bestemming toestaan van een hotel of een casino, dan wel een combinatie van beide, met inachtneming van de voorwaarde, dat uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is en voldoet aan de eisen van milieuzonering.

5.4.2

De in artikel 5.4.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend toegepast worden nadat de rivierbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit brengen.

Artikel 9 Recreatie - Kampeerterrein

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft:

- a. het toestaan van nieuwe bouwvlakken en in verband daarmee aanpassen van 'Bijlage 1, tabel 6a: Recreatie-Kampeerterrein, gebouwen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond dient te worden dat:
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 - er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 - de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
 - de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
 2. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
 3. aangetoond dient te worden dat sprake is van:
 - een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;
- b. het vergroten van de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en in verband daarmee aanpassen van 'Bijlage 1, tabel 6a: Recreatie-Kampeerterrein, gebouwen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond dient te worden dat:
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;

- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit, en
 - er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 - de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
 - de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
2. aangetoond dient te worden dat sprake is van:
- een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;

9.4.2

De in artikel 9.4.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend toegepast worden nadat de rivierbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit brengen.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone Wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming Natuur mits dit niet leidt tot een verslechtering van:

- a. de stroomvoerende en waterbergende functie in het rivierbed van de Maas;
- b. de waterhuishouding;
- c. de mogelijkheden voor aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit.

Postzegelplannen

Alle postzegelplannen die het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans herzien en waarbij de regels van het bestemmingsplan Gouden Ham/De Schans geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard of zijn overgenomen.

Bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021

Artikel 3 Agrarisch

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Verwijderen aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen als bedoeld in 3.1 sub b tot en met c te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 24 Wonen - 1

24.7 Wijzigingsbevoegdheid

24.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen als bedoeld in 24.1 sub b tot en met d te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

24.7.2 Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' het plan te wijzigen door bouwvlakken en de aanduidingen 'tuin' en 'bijgebouwen' toe te voegen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan voor de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen; respectievelijk 3 m en 8,5 m;
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. de ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- g. de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- h. er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- i. er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd;
- j. de economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

24.7.3 Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' aangewezen gronden ten behoeve van de bouw van twee woningen met het woningtype vrijstaand, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningen niet worden ontsloten vanaf de Waalbandijk;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 2. dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
 3. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 4. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- c. overigens dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 24.

Postzegelplannen

Alle postzegelplannen die het bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021 herzien en waarbij de regels van het bestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2021 geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn verklaard of zijn overgenomen.