

### Artikel 6.18b Transformatie stedelijke functies naar wonen in Landelijk gebied

In afwijking van [Artikel 6.13, eerste lid](#) en [Artikel 6.18a](#) kan een omgevingsplan dat betrekking heeft op het werkingsgebied [Landelijk gebied](#) voorzien in maximaal twee burgerwoningen op een locatie waar sprake is van rechtmatig aanwezige [bebouwing](#) voor een andere stedelijke voorziening, als:

- a. op de locatie ten minste één [bedrijfswoning](#) rechtmatig aanwezig is;
- b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
- c. sprake is van volledige beëindiging van de bestaande stedelijke voorziening;
- d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt; en
- e. voor een tweede burgerwoning meer dan 1.000m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt.

### Artikel 6.59 Bescherming Beschermd landschap

1. Een omgevingsplan ter plaatse van het werkingsgebied [Beschermd landschap](#) maakt niet mogelijk:
  - a. een ontwikkeling van meer dan 25 woningen;
  - b. een ontwikkeling van overige stedelijke functies met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>.
2. Het omgevingsplan kan een andere ontwikkeling dan de in het eerste lid, onder a en b, genoemde ontwikkelingen mogelijk maken, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
3. In afwijking van het tweede lid kan het omgevingsplan de volgende ontwikkelingen die leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten mogelijk maken:
  - a. een ontwikkeling van maximaal 25 woningen per [kern](#) of [dorpslint](#), mits:
    1. de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of versterking van de leefbaarheid, vitaliteit of het voorzieningenniveau van de [kern](#) of het [dorpslint](#);
    2. de ontwikkeling past binnen en bijdraagt aan de afgesproken kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente;
    3. de kernkwaliteit habitat voor weidevogels niet wordt aangetast;
    4. de aantasting van de overige kernkwaliteiten zoveel mogelijk wordt beperkt;
    5. in de planuitwerking zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten, in combinatie met de ruimtelijke kwaliteitseis als bedoeld in [Artikel 6.70](#);
    6. de ontwikkeling natuurinclusief en redelijkerwijs klimaatadaptief wordt gebouwd;
    7. de afname van water, groen en biodiversiteit proportioneel en kwalitatief wordt gecompenseerd, voor zover mogelijk in de uitwerking van het betreffende plan en de resterende afname op een locatie elders in de gemeente;
    8. de ontwikkeling niet plaatsvindt op een locatie die grenst aan een locatie waarop woningbouw op grond van dit lid, onderdeel a, is toegestaan; en

9. Gedeputeerde Staten worden geïnformeerd over de locatie en het aantal woningen.
    - b. uitbreiding van een [agrarisch bouwperceel](#) tot maximaal twee hectare;
    - c. nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op grond van [Artikel 6.42, eerste lid](#) onder g en h en [Artikel 6.42, tweede lid](#) en [Artikel 6.42, derde lid](#)
4. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b en het tweede lid, kan het omgevingsplan een ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
  - a. er sprake is van groot openbaar belang;
  - b. er geen reële alternatieven zijn; en
  - c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de overblijvende aantasting wordt gecompenseerd.
5. In afwijking van het eerste en tweede lid kan het omgevingsplan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland
6. In het [Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 \(Opent andere website in nieuw tabblad\)](#) is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels kunnen stellen over de wijze van compensatie als bedoeld in het derde lid, onder a, onderdeel 7 en vierde lid, aanhef en onderdeel c.