Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

en mede bestemd voor:

b. instandhouding, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw);

met daaraan ondergeschikt:

c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
d. het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat: per woning maximaal 4 paarden mogen worden gehouden en dit gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan de onder a. genoemde bestemming dan wel aan de waarden verbonden aan de bestemming van de gronden die aan de onder a. genoemde bestemming grenzen;
e. een bestaande kleinschalige opslag van caravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' (cs);

met de daarbij behorende:

f. bebouwing;
g. tuinen en erven;
h. ontsluitingswegen, paden en parkeerplaatsen;
i. groen- en nutsvoorzieningen;
j. waterlopen.

21.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 21.1.1 genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming(en) 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool', 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie lage verwachting', 'Waarde- Ecologie' en/of 'Waterstaat - Waterkering', is het bepaalde in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming(en), primair van toepassing.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (hoofdgebouwen);
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

d. de bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed dient te worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied;
e. burgemeester en wethouders over de landschappelijke inpassing van bebouwing advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige.

21.2.2 Inrichting bestemmingsvlak

Voor de plaatsing van bouwwerken als bedoeld in lid 21.2.1 in het bestemmingsvlak gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één woning met bijbehorende aan-, uit-, bijgebouwen en voorzieningen toegestaan, voor zover op de verbeelding ter plaatse van het bestemmingsvlak geen aanduiding 'aantal' (woningen) is aangegeven;
b. indien op de verbeelding ter plaatse van een bestemmingsvlak de aanduiding 'aantal' (woningen) is opgenomen, geldt het daarbij aangegeven aantal als het maximum aantal toegestane woningen, met dien verstande dat deze woningen toegestaan zijn binnen de ter plaatse aanwezige bestaande gebouwen en overeenkomstig de bestaande situatie;
c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de woning;
d. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m;
e. bij vervangende nieuwbouw van een woning dient de nieuwe woning te worden gesitueerd op de plaats van de bestaande woning, die door de betreffende nieuwbouw wordt vervangen;
f. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
g. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder is dan 3 m, de bestaande afstand als minimum dient te worden aangehouden en niet mag worden verkleind;
h. voorzieningen voor mestopslag en (hobby)kassen zijn toegestaan.

21.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor bouwwerken als bedoeld in lid 21.2.1 geldt de volgende maatvoering:

a. de grondoppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 150 m^2;
b. de inhoud van een woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 650 m^3;
c. voor zover de grondoppervlakte en/of inhoud van een woning ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds meer bedraagt dan het bepaalde in lid a. en/of b. geldt de bestaande grondoppervlakte en/of inhoud als maximum en mag deze maat niet worden vergroot;
d. woningen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 50° bedraagt;
e. overige gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap of afdekking, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) mag per woning niet meer bedragen dan 50 m^2;
g. de gezamenlijke oppervlakte van voorzieningen voor mestopslag mag per woning niet meer bedragen dan 10 m^2;
h. de gezamenlijke grondoppervlakte van (hobby)kassen mag per woning niet meer bedragen dan 18 m^2;
i. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 30 m^2;
j. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

bouwwerken	*max. goothoogte (m)*	*max. bouwhoogte (m)*
woningen	4,5	9
overige gebouwen	3	6
pergola's en overkappingen	-	3
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel(rooi)lijn	-	2
overige erf- of perceelafscheidingen	-	1,2
voorzieningen voor mestopslag	-	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	2,5

k. indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan de goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte van gebouwen afwijkt van het vorenstaande, geldt de bestaande goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte voor deze gebouwen als maximum en mag deze niet worden vergroot.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanvullend op het bepaalde in lid 21.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bouwwerken, in verband met:

a. een goede ruimtelijke dan wel landschappelijke inpassing van bebouwing op het bouwperceel dan wel in het gebied;
b. het behoud, herstel dan wel de versterking van de karakteristieken dan wel waarden van het gebied en/of van (de cultuurhistorische waarde van) de bebouwing;
c. de situering, gebruiksmogelijkheden en/of de (beperking van) bezonning van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
d. geluidaspecten, milieuaspecten, verkeersveiligheid en/of andere veiligheidsaspecten.

Het een ander met inachtneming van hetgeen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is beschreven.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Inrichting bestemmingsvlak/ maatvoering bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.2.2 en lid 21.2.3 ten behoeve van:

a. een (hekwerk/omheining voor een) paardenbak of paddock, indien zulks ten dienste is van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden en op het bouwperceel ruimte is voor een aanvaardbare inpassing van deze voorziening, met dien verstande dat:
- de paardenbak of paddock qua grootte dient te worden afgestemd op de omvang van het bouwperceel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m x 60 m;
- de bouwhoogte van het hekwerk/de omheining van de paardenbak of paddock niet hoger mag bedragen dan 1,5 m;

b. een andere situering van woningen, aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel het hanteren van andere onderlinge afstanden of afstanden tot de weg of zijdelingse perceelsgrenzen, indien zulks uit stedenbouwkundig en/of milieutechnisch en -hygiënisch oogpunt toelaatbaar dan wel gewenst is;
c. een grotere grondoppervlakte van een woning, indien zulks om onder andere medische redenen noodzakelijk dan wel gewenst en vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is,

met dien verstande dat het bepaalde in lid 21.2.3 onder b. van overeenkomstige toepassing is;

d. een grotere inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend in het geval van een woonboerderij, waarbij een bestaande, aan die woning (woonboerderij) aangebouwde voormalige bedrijfsruimte (stal) of een bestaand, van oudsher aangebouwd voormalig zomerhuis wordt verbouwd tot woonruimte, met dien verstande dat:
- deze woonruimte uitsluitend als uitbreiding van de betreffende woning dan wel woonboerderij (met inbegrip van een eventuele praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep) mag dienen;
- het bestaand bebouwde oppervlak van de onder d. genoemde bebouwing en het aantal woningen op het betreffende bouwperceel niet mogen toenemen;
- de afwijking niet ten koste mag gaan van de cultuurhistorische waarde van bebouwing, die in dit plan met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is aangewezen;

e. een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief kassen) tot een maximum van 75 m², indien zulks uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt passend is;

f. een grotere gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) van maximaal 150 m², uitsluitend bij woonboerderijen, indien zulks uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en/of cultuurhistorisch oogpunt passend is en ontsierende dan wel in (zeer) slechte staat verkerende bebouwing/voorzieningen worden gesaneerd, met dien verstande dat:
- indien ter plaatse van de woonboerderij twee woningen aanwezig zijn, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) per woning maximaal 75 m² mag bedragen;
- indien de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen (inclusief kassen) bij één van de tot de woonboerderij behorende woningen, in de bestaande situatie reeds meer bedraagt dan hiervoor aangegeven, deze oppervlakte niet mag worden vergroot;
- het totaal bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak;
- deze bijgebouwen ten dienste van de op het perceel aanwezige woonfunctie dienen te worden gebruikt; hierin is mede begrepen de inrichting van een deel van deze gebouwen als praktijkruimte ten behoeve van de beoefening van een aan huis verbonden beroep, als atelier ten behoeve van een kunstzinnige/culturele activiteit en/of als paardenstal ten behoeve van het hobbymatig houden van maximaal 4 paarden, met in achtneming van de voor deze functies in dit plan opgenomen regels;

g. de afdekking van gebouwen met een andere dakhelling, indien zulks vanuit stedenbouwkundig oogpunt of milieu/duurzaamheid overwegingen gewenst dan wel passend is;

h. een andere goot-/bouwhoogte voor gebouwen, indien dit uit ruimtelijk dan wel stedenbouwkundig oogpunt gewenst dan wel passend is;

i. erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevel(rooi)lijn met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m.

21.4.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 21.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. door toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het bouwperceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bestemmingsvlak grenzen;

b. de afwijking en/of bebouwing ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (woon)erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;

c. door de afwijking en/of bebouwing geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;

d. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door de afwijking en/of bebouwing niet (onevenredig) worden belemmerd;

e. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door de afwijking en/of bebouwing wordt veroorzaakt;
f. de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft;
g. bij enige verkeerstoename als gevolg van de functie die met het bouwen overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheid wordt beoogd, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het bouwperceel waar de functie gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van die functie kan verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden, overeenkomstig de zonering opgenomen in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken met deze bestemming wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 32, in ieder geval gerekend:

a. het splitsen van een woning in meerdere woningen, wooneenheden of appartementen danwel het realiseren van een woonfunctie in bijgebouwen, voor zover geen toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 21.4.1 onder d. of aan een in lid 21.7 genoemde wijzigingsbevoegdheid;
b. het beoefenen van een paardenpension;
c. het gebruiken van (een deel van) de gronden als (en/of voor de aanleg van een) paardenbak of paddock, voor zover geen toepassing is gegeven aan de in lid 21.4.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
d. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover geen toepassing is gegeven aan een in lid 21.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
e. het uitoefenen van horeca(bedrijf) en detailhandel, voor zover geen toepassing is gegeven aan een in lid 21.6 genoemde afwijkingsmogelijkheid;
f. het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen, aanhangers, voertuigen, paardentrailers en daarmee vergelijkbare objecten op een perceel, in bouwwerken en/of onder overkappingen, behoudens de stalling van maximaal twee auto's, een aanhanger enof het inpandig stallen van een caravan voor eigen gebruik.

21.5.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) of een daarbij behorend bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of voor de beoefening van een activiteit op kunstzinnig-cultureel gebied (atelier aan huis), al dan niet in combinatie met een galerie, met dien verstande dat:

a. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in de woning, ten minste 2/3 deel van het bruto-vloeroppervlak de (inclusief aan- en uitbouwen) woonfunctie dient te behouden;
b. indien de beroepsuitoefening of de beoefening van een kunstzinnige/culturele activiteit plaatsvindt in een bijgebouw, dit medegebruik geen groter bruto-vloeroppervlak mag beslaan dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) waar het gebouw bij behoort;
c. de gezamenlijke oppervlakte dat voor de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m²;
d. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit een uitstraling dient te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
e. bij de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit geen sprake mag zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking;
f. bij enige verkeerstoename als gevolg van het onderhavige medegebruik, de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige

verkeerstoename als gevolg van dat medegebruik dient te kunnen verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden;
g. het parkeren ten behoeve van de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit op eigen erf dient plaats te vinden;
h. de beroepsuitoefening of de beoefening van de kunstzinnige/culturele activiteit niet gepaard mag gaan met horeca respectievelijk detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan het onderhavige medegebruik.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 Theetuin/-schenkerij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.5.1 juncto lid 21.1.1 ten behoeve van het medegebruik van een deel van de gronden en/of bebouwing uitsluitend behorende bij een woonboerderij, ten behoeve van een theetuin/-schenkerij, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

21.6.2 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 21.6.1 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:
a. de gronden en/of bebouwing die voor de theetuin/-schenkerij zullen/zal worden gebruikt deel uitmaken/uitmaakt van een woonboerderij, de theetuin/-schenkerij geëxploiteerd zal worden door een/ de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
b. de oppervlakte van dit medegebruik mag niet meer bedragen dan 100 m², inclusief bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
c. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uiterlijke verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarde van de bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel dan wel de waarden (landschappelijke en/of natuurwaarden) verbonden aan de bestemming van de gronden, die aan het bouwvlak grenzen;
d. dit medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen ruimtelijk dan wel landschappelijk goed worden ingepast, met inachtneming van de in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf beschreven ruimtelijke kwaliteit en karakteristiek van (agrarische) erven en het gebied, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een landschapsdeskundige;
e. het medegebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
f. de wegenstructuur ter plaatse dan wel in de nabijheid van het perceel waar het medegebruik gewenst is, enige verkeerstoename als gevolg van dat gebruik kan verdragen, mede gelet op de ligging, het karakter van die weg(en) en de gebiedswaarden, overeenkomstig de zonering opgenomen in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf;
g. geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing en/of geen opslag/stalling ten behoeve van het medegebruik in de open lucht plaatsvindt;
h. door het medegebruik geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
i. de functie en het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving door het medegebruik niet (onevenredig) worden belemmerd;
j. geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving door het medegebruik wordt veroorzaakt;
k. de wijze waarop aan het medegebruik uitvoering wordt gegeven, past bij de specifieke kwaliteiten van de omgeving en niet leidt tot een aantasting van het landelijke karakter van het gebied, o.a. door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

21.6.3 Kleinschalige detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.5.1 juncto lid 21.1.1 ten behoeve van het medegebruik van een deel van de bestaande bebouwing, uitsluitend behorende bij een woonboerderij voor kleinschalige detailhandel in agrarische, ambachtelijke dan wel streekproducten (landwinkeltje), al dan niet in combinatie met een theetuin/-schenkerij, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

21.6.4 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 21.6.3 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. de gebouwen die voor kleinschalige detailhandel zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de kleinschalige detailhandel beoefend zal worden door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en dit medegebruik verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
b. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 21.6.2 onder b. t/m k.

21.6.5 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.5.1 juncto lid 21.1.1 ten behoeve van het gebruik van een deel van uitsluitend een woonboerderij dan wel van de aangebouwde stal voor het bieden van maximaal 2 recreatieve nachtverblijven in de vorm van bed & breakfast, voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

21.6.6 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 21.6.5 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. de recreatieve nachtverblijven deel uitmaken van een woonboerderij, worden geëxploiteerd door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze functie verbonden en ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieve nachtverblijven geen groter oppervlak beslaan dan 100 m², met dien verstande dat indien sprake is van een combinatie van verschillende bij een woonfunctie toegestane vormen van medegebruik, de gezamenlijke oppervlakte van dat medegebruik niet meer mag bedragen dan 100 m²;
c. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 21.6.2 onder c. t/m k.

21.6.7 Andere vormen van medegebruik/ kleinschalig bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.5.1 juncto lid 21.1.1 ten behoeve van het medegebruik van een deel van de bestaande bebouwing, uitsluitend behorende bij een woonboerderij, voor andere dan hiervoor genoemde vormen van medegebruik en/of kleinschalig bedrijf aan huis, die in relatie tot de landschappelijke waarden van het betrokken gebied en de effecten van het medegebruik/bedrijf op die waarden c.q. op de omgeving, in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf als toelaatbaar zijn aangemerkt, met inachtneming van de daarbij aangegeven zonering. Dit voor zover de woonboerderij niet is gesplitst in twee woningen of geen tweede woning in een bij de woonboerderij behorend bijgebouw is gerealiseerd.

21.6.8 Toelaatbaarheid afwijking

Burgemeester en wethouders maken uitsluitend gebruik van de in lid 21.6.7 genoemde afwijkingsmogelijkheid, indien en voor zover:

a. aan het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf ten aanzien van de zonering van deeltijdactiviteiten wordt voldaan;
b. de bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste categorie 1 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten behoren of daarmee gelijk zijn te stellen, met dien verstande dat opslag- en stallingsactiviteiten niet zijn toegestaan;
c. de bedrijfsactiviteiten een uitstraling hebben die in overeenstemming zijn met de woonfunctie;
d. de bedrijfsactiviteiten niet gepaard gaan met horeca respectievelijk detailhandel, uitgezonderd detailhandel in beperkte omvang die ondergeschikt is aan de betreffende bedrijfsactiviteiten;
e. de gebouwen die voor de bedrijfsactiviteiten zullen worden gebruikt, deel uitmaken van een woonboerderij, de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door (één van) de bewoners van de betreffende woonboerderij en deze bedrijfsactiviteiten verbonden en ondergeschikt blijven aan de woonfunctie;
f. aan het bepaalde in lid 21.6.2 onder b. t/m k. wordt voldaan.

21.7 Wijzigingsbevoegdheid

21.7.1 Splitsen van woningen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen als bedoeld in lid 21.1 met een inhoud van 1000 m³ of meer in twee woningen, al dan niet met gebruikmaking van de daaraan vast gebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal).

21.7.2 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 21.7.1 gelden de volgende voorwaarden:

a. de totale inhoud van de te splitsen woning, al dan niet met inbegrip van de daaraan vastgebouwde voormalige bedrijfsbebouwing (stal), bedraagt 1000 m³ of meer;
b. het aantal woningen op het bouwperceel mag na splitsing niet meer bedragen dan 2 en parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarde en/of de karakteristiek van de bebouwing dan wel erf mag door de wijziging niet wezenlijk worden aangetast, waarbij de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf in acht dient te worden genomen en ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een (commissie van) deskundige;
d. het oppervlak van het te splitsen gebouw mag niet worden vergroot en de situering niet worden gewijzigd;
e. de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijden;
f. niet noodzakelijke voormalige bedrijfsbebouwing, voor zover geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijnde, dient te worden gesloopt, voor zover deze niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen bij de betreffende woningen;
g. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
h. de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;
i. er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.

21.7.3 Nieuwe woning in bestaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning, uitsluitend in een bestaand bijgebouw behorende bij een woonboerderij die in dit plan, op zichzelf of in combinatie met de bijbehorende bebouwing, als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt (bouwperceel met de aanduiding: 'cultuurhistorische waarden').

21.7.4 Voorwaarden wijziging

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in lid 21.7.3 gelden de volgende voorwaarden:

a. ter plaatse van het perceel waarop de nieuwe woning gewenst is, is in dit plan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw) opgenomen;
b. ten behoeve van het realiseren van deze woning mag geen sprake zijn van sloop en nieuwbouw van het gebouw, waarbinnen de nieuwe woonfunctie wordt gerealiseerd;
c. het aantal woningen op het bouwperceel mag na splitsing niet meer bedragen dan 2 en parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarde en/of de karakteristiek van de bebouwing dan wel erf mag door de wijziging niet wezenlijk worden aangetast, waarbij de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf in acht dient te worden genomen en ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij een (commissie van) deskundige;
e. het oppervlak van het gebouw waarbinnen de nieuwe woning wordt gerealiseerd, mag niet worden vergroot en de situering hiervan mag niet worden gewijzigd;
f. de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning mag bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet overschrijden;
g. niet noodzakelijke voormalige bedrijfsbebouwing, voor zover geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijnde, dient te worden gesloopt, voor zover deze niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouwen bij de betreffende woningen;
h. er mag door de wijziging geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
i. de functie dan wel het gebruik van de gronden en bouwwerken in de omgeving mag door de wijziging niet worden belemmerd;
j. er mag door de wijziging geen onevenredige schade, hinder of andere nadelige (milieu)gevolgen worden veroorzaakt voor de omgeving.