

Artikel 5 Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB)**Bestemmingsomschrijving**

1. De op de plankaart voor Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, zoals genoemd in artikel 1 lid 6 sub b;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden (cw)": cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in de vorm van dijken;
- e. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 22;
- f. de in lid 10 in tabel 3 genoemde nevenfuncties, welke rechtsreeks dan wel via afwijking toelaatbaar zijn;
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van:
 - de aan het open landschap gebonden natuurwaarden in de vorm van weidevogels (inclusief goudplevieren), lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen;
 - de aan water en oevers gebonden natuurwaarden als vissen, amfibieën en oever- en waterplanten en natuurwaarden in de vorm van botanische waarden van zoete en zilte kwel en schrale en matig vochtige graslanden;
 - de landschappelijke openheid;
 - de landschappelijke en cultuurhistorische patronen in de vorm van reliëf, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken;

met dien verstande dat:

- i. een bedrijfswoning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan (-bw)".

2. De gronden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn mede bestemd voor de niet-agrarische nevenfuncties:

- a. verkoop aan huis van streekeigen producten;
- b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- c. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij).

Bouwregels

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. een bedrijfswoning, tenzij ter plaatse de aanduiding (-bw) is opgenomen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. mest- en voersilo's en andere ondersteunende voorzieningen;
- f. faciliteiten ten dienste van een paardenfokkerij.

4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

algemeen

- a. gebouwen en overkappingen, paardenbakken, tredmolens en bouwwerken ten behoeve van de mestopslag, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- b. per bouwvlak – niet voorzien van de aanduiding (-bw) – is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³, inclusief aan- en uitbouwen, bedragen;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. bedrijfsgebouwen dienen achter de voorgevellijn te worden gebouwd;

- f. ter plaatse van de aanduiding "stolp" is vergroting en verandering van de bestaande stolp niet toegestaan;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt, voor wat betreft bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van een stolp, dat de inhoud van de bedrijfswoning gelijk mag zijn aan de inhoud van de stolp, met dien verstande dat de bestaande stolp gehandhaafd dient te blijven;
- h. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van de bestaande stolp voorzien van de aanduiding "stolp" niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven op de plankaart;
- i. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 7 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding "stolp" niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven op de plankaart;

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- k. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- l. in afwijking van het bepaalde onder sub k mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 - tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
 - tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
 - tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
 - tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
 - vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;
- m. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- n. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- o. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- p. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- q. bij vrijstaande woningen mag de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- r. bij niet-vrijstaande woningen mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m bedragen;
- s. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- t. bij een platte afdekking mogen de maximale hoogten zoals bepaald in sub p, q en r worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste $\frac{1}{3}$ van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m;

bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- u. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en (andere) hekwerken mag binnen het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen en buiten het bouwvlak ten hoogste 1 m bedragen;
- v. de oppervlakte van een paardenbak mag ten hoogste 800 m² bedragen;
- w. de bouwhoogte van de omheining van een paardenbak mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
- x. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- y. de hoogte van mest- en voersilo's bedraagt maximaal 10 m en de hoogte van overige ondersteunende voorzieningen maximaal 7 m.

Afwijken van de bouwregels*Paardenbakken buiten bouwvlakken*

5. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 sub a ten behoeve van het realiseren van paardenbakken buiten bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen waarvan het bouwperceel ten minste 2.000 m² bedraagt en indien en voor zover binnen de bestemming Tuin geen of niet voldoende beschikbare ruimte is voor de aanleg van een paardenbak;
- b. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten en karakteristieken van het gebied;
- c. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² bedraagt;
- e. de paardenbak zich op een afstand van ten minste 25 m van woningen van derden bevindt en ten minste 5 m van de perceelgrenzen;
- f. in afwijking van het onder e bepaalde mag de afstand tot woningen van derden ten minste 15 m bedragen indien tussen de paardenbakken en de aangrenzende percelen gebiedseigen gesloten beplanting wordt gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenverlichting van de paardenbak;
- h. de hoogte van de omheining van de paardenbak bedraagt ten hoogste 1,5 m.

Vergroten en/of te veranderen van een stolp

6. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 sub f teneinde de bestaande stolp te vergroten en/of te veranderen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de stolp en voorts de overige regels in dit artikel in acht worden genomen.

Bouw van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij niet-vrijstaande bedrijfswoningen

7. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 sub p en r ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij niet-vrijstaande bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

- a. afwijking uitsluitend is toegestaan indien een kap, in verband met afstemming op de karakteristiek van de bedrijfswoning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw en het bijgebouw mag niet meer bedragen dan de in lid 4 sub p en r genoemde bouwhoogten;
- c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

Overschrijding agrarisch bouwvlak

8. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 sub a en de op de kaart aangegeven begrenzing van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de overschrijding van het bouwvlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien de overschrijding van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige waarden, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving, niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien hierdoor geen significante verstoring optreedt van het leefgebied van de soorten die bepalend zijn geweest voor de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. de grenzen van het bouwvlak mogen éénmalig en aan één zijde met ten hoogste 500 m² worden overschreden;
- f. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorge-

- legd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan;
- g. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder b en c van deze regel wordt voldaan;
- h. de woonkwaliteit van omliggende woonpercelen mag niet worden beperkt.

Specifieke gebruiksregels

9. Het is niet toegestaan gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor de teelt van ruwvoeder (niet zijnde gras) en behoudens ter plaatste van de aanduiding ruwvoederteelt (RV) en dan uitsluitend ten behoeve van het eigen zelfstandig bedrijf.

Afwijking van de gebruiksregels

Nevenfuncties

10. In tabel 3 is aangegeven welke niet-agrarische nevenfuncties op bouwvlakken met de bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB) rechtstreeks of na toepassing van een bevoegdheid tot afwijken passend/toelaatbaar zijn, met inachtneming van de daarbij behorende voorwaarden zoals opgenomen in lid 11.

Tabel 3 Nevenfuncties ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB)

| | bestemming | maximaal aantal m ² | |
|--|------------|--------------------------------|----------------------------|
| | A-LB | bedrijfsvloer-oppervlak | gebruik onbebouwde gronden |
| agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten | | | |
| verkoop aan huis van streekeigen producten | o | 100 | - |
| ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) | o | 100 | - |
| agrarisch natuur- en landschapsbeheer | o | - | - |
| paardenhouderij | V | 200 | - |
| recreatieve functies/agrotoerisme | | | |
| kleinschalig kamperen in het zomerseizoen | V | 100 | 4.500 |
| bed & breakfast | V | 100 | - |
| overige dienstverlening | | | |
| sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij) | V | 200 | - |
| natuur- en milieueducatie, bezoekboerderijen, rondleidingen | V | 100 | - |

- o Rechtstreeks toelaatbaar.
 V Alleen toelaatbaar onder voorwaarden (via afwijking).
 - Niet van toepassing.

11. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van de in tabel 3 genoemde nevenfuncties, welke alleen toelaatbaar zijn onder voorwaarden (aanduiding V), met inachtneming van het volgende:

- de nevenfuncties dienen ten allen tijde ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie;
- de nevenfuncties dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- in lid 10 in tabel 3 is aangegeven welk oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie mag worden bebouwd en mag worden gebruikt;
- voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;
- van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige waarden, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving, niet in onevenredige mate worden geschaad;
- van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien hierdoor geen significante verstoring optreedt van het leefgebied van de soorten die bepalend zijn

- geweest voor de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
 - i. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder d en e van dit regel wordt voldaan;
 - j. ten dienste van de nevenfunctie kleinschalig kamperen zijn maximaal 15 kampeermiddelen per terrein toegestaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

13. Het verbod als bedoeld in lid 12 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

14. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt in ieder geval niet verleend indien hierdoor significante verstoring optreedt van het leefgebied van de soorten die bepalend zijn geweest voor de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

15. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 12 wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de natuur- en landschapsdeskundige blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in lid 14.

Wijzigingsbevoegdheid

Niet-agrarische vervolgfunctie

16. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming van het agrarisch bouwperceel te wijzigen ten behoeve van het wonen (inclusief aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten), het werken (bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), recreatieve functies, pensions, zorgboerderijen en hobbyboeren, met inachtneming van het volgende:

- a. het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;

- b. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven alsmede de woonkwaliteit van omringende woonpercelen, mogen niet worden beperkt/geschaad;
- c. er dient gebruikgemaakt te worden van de reeds aanwezige agrarische gebouwen en monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. indien er sprake is van een stolp mag aanpassing van de stolp aan de nieuwe functie geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter daarvan (constructie, hoofdvorm, uiterlijk etc.);
- f. er dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld waaruit de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het perceel blijkt;
- g. de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied, hetgeen dient te blijken uit het op te stellen beeldkwaliteitplan;
- h. de nieuwe functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak;
- i. ten behoeve van de nieuwe functies mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- j. het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering mag aantoonbaar niet leiden tot een onevenredige toename; de bestaande verkeersstructuur moet de gevolgen van de functieverandering naar aard en omvang kunnen verdragen;
- k. milieuaspecten moeten worden meegewogen;
- l. er dient ten behoeve van de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid te zijn op het eigen (achter)erf;
- m. de totale omvang van gebouwen en voorzieningen voor de recreatieve functie mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- n. de totale omvang van gebouwen en voorzieningen voor bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- o. in het kader van de nieuwe functie werken mag er geen sprake zijn van industrie, transport en distributie;
- p. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ten behoeve van de woonfunctie nieuwe bijgebouwen worden opgericht indien alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij ten hoogste 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m²;
- q. in afwijking van het onder c en p bepaalde mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij hobbyboeren maximaal 1% van de gronden bedragen met een maximum van 300 m²;
- r. in afwijking van het onder c, d en p bepaalde mag bij sloop van ten minste 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m³; indien de oppervlakte van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 1.000 m², dient het meerdere eveneens te worden gesloopt verminderd met de maximale toegestane erfbebouwing bij woningen;
- s. ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning zoals onder r bedoeld, kan van het bepaalde onder h worden afgeweken, mits uit het opgestelde beeldkwaliteitplan blijkt dat een andere locatie de voorkeur geniet vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt;
- t. de nieuw te bouwen woning zoals onder r bedoeld, dient gesitueerd te zijn aan en gericht te zijn op de openbare weg (niet bouwen op het achtererf);
- u. voor de nieuw te bouwen woningen zoals onder r bedoeld, zijn de voor dat gebied gebruikelijke regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en kapvormen van toepassing.

Vergroten agrarische bouwvlakken

17. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven de op de kaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van het volgende:
- a. planwijziging wordt uitsluitend toegestaan, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien wijziging van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierwelzijn noodzakelijk is;
 - b. planwijziging wordt uitsluitend toegestaan, indien aanwezige waarden, zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving, niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - c. planwijziging wordt uitsluitend toegestaan, indien hierdoor geen significante verstoring optreedt van het leefgebied van de soorten die bepalend zijn geweest voor de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

- d. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. het oppervlak van het bouwvlak mag met maximaal 50% worden vergroot tot een maximum van 1,5 ha;
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van dit regel wordt voldaan;
- g. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- landschapsdeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder b en c van dit regel wordt voldaan.

Nieuwe natuur in de vorm van ecologische verbindingzones

18. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 Wro – bevoegd om ten behoeve van de realisering van ecologische verbindingzones de bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB) te wijzigen in de bestemming Natuur (N), met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden als ecologische verbindingzone in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte zijn vastgelegd.

Windmolen Oudburgerpolder

19. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 Wro – bevoegd om ter plaatse van de molenstomp in de Oudburgerpolder een bouwvlak op te nemen en de bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen-3, indien ter plaatse een nieuwe molen opgericht wordt, met inachtneming van het volgende:

- a. rond de nieuwe molen een molenbiotoop wordt opgenomen;
- b. er in de nieuwe molen ten hoogste één woning mag worden gerealiseerd;
- c. er bij de nieuwe molen ten hoogste één berging opgericht mag worden met een oppervlak van ten hoogste 20 m² en een goothoogte van maximaal 2,5 m.