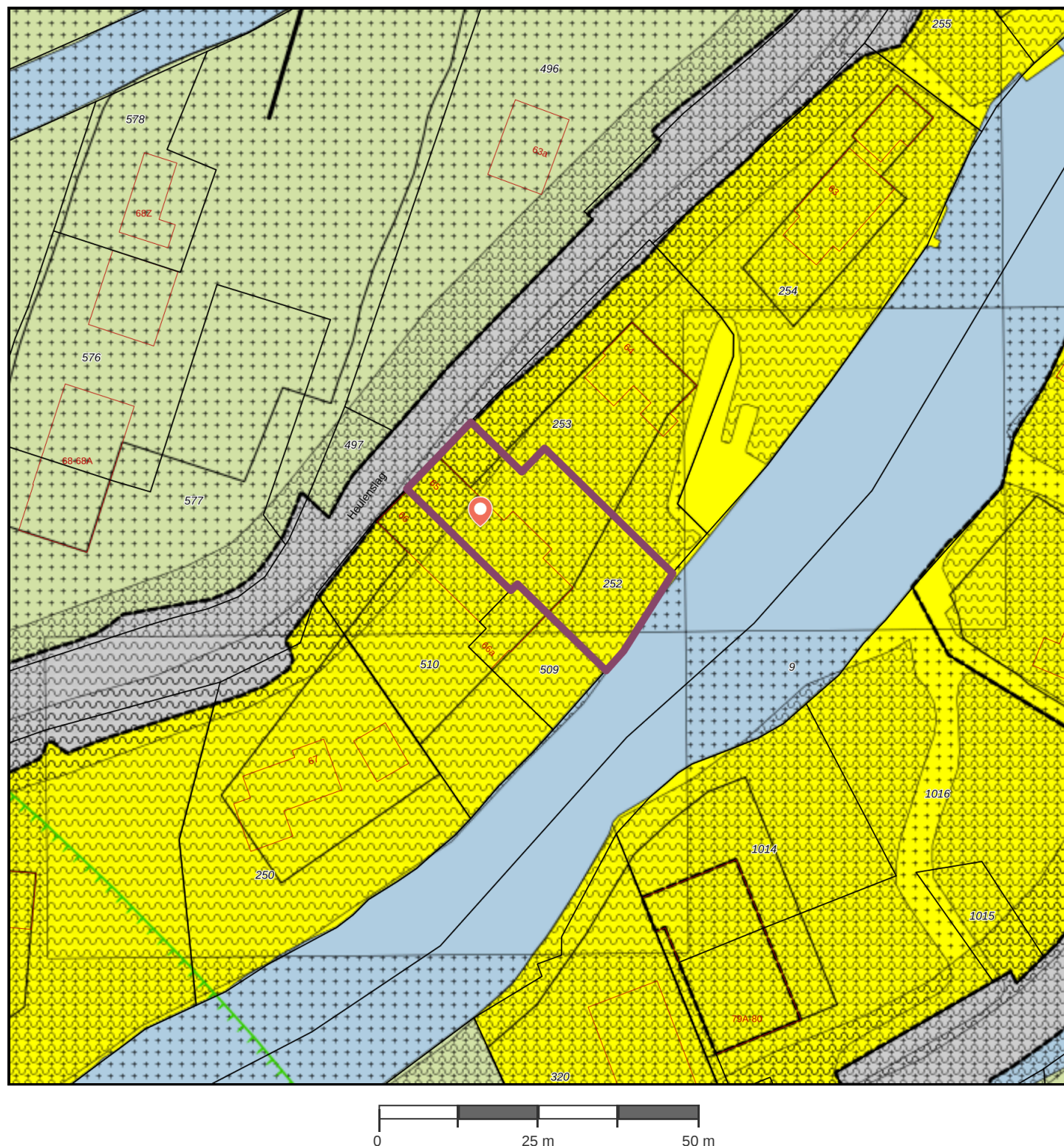




Adres: Heulenslag 65, 2971VH Bleskensgraaf ca
Buurt: Bleskensgraaf-West
Wijk: Wijk02-Bleskensgraaf ca

Type plan: bestemmingsplan

Hoofdgroep: wonen

Naam: Wonen

Dossierstatus: deels onherroepelijk in werking

Gemeente: Molenlanden

Waterschap: Waterschap Rivierenland

Provincie: Zuid-Holland

Planidn: NL.IMRO.0693.BPBG-VG01

Planstatus: vastgesteld

Plandatum: 25-01-2010

Verwijzing: [bestemmingsregels](#)

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. **Dit document is gegenereerd op 10-08-2026 om 16:21.**

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Buitengebied

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 19 Wonen

Plan: Buitengebied
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0693.BPBG-VG01

- Vaststellingsbesluit
- Toelichting
- Regels
- Begin
- Vorige
- Volgende
- Omhoog

Artikel 19 Wonen

- 19.1 Bestemmingsomschrijving
- 19.2 Bouwregels
- 19.3 Ontheffing van de bouwregels
- 19.4 Specifieke gebruiksregels
- 19.5 Ontheffing van de gebruiksregels
- 19.6 Aanlegvergunning
- 19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", uitsluitend garages en bergingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – molen", het behoud, beheer en herstel van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element;
- d. niet-woonfuncties als bedoeld in 19.1.2 onder b);
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";

een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 19.1.2opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

19.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

a Aan huis gebonden beroep

Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m2. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

b Staat van niet-woonfuncties

Uitsluitend ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn tevens de volgende niet-woonfuncties toegestaan:

Aanduiding	Betekenis	Niet-woonfunctie	Adres	Kern	Vloeroppervlakte
(al)	agrarisch loonbedrijf	loonwerkbedrijf	Graafdijk-west 41	Molenaarsgraaf	233 m2

(al)	agrarisch loonbedrijf	loonwerkbedrijf	Noordzijde 2	Oud-Alblas	60 m2
(al)	agrarisch loonbedrijf	loonwerkbedrijf	Oosteinde 1	Wijngaarden	60 m2
(atl)	atelier	atelier	A 9a	Ottoland	60 m2
(atl)	atelier	atelier	A 36	Ottoland	60 m2
(atl)	atelier	atelier	Heulenslag 24	Bleskensgraaf	70 m2
(bb)	bed & breakfast	logies en ontbijt	Gijbelandsedijk 13	Brandwijk	60 m2
(bb)	bed & breakfast	logies en ontbijt	Graafdijk-oost 13d	Molenaarsgraaf	60 m2
(bb)	bed & breakfast	logies en ontbijt	Noordzijde 48	Goudriaan	250 m2
(bb)	bed & breakfast	logies en ontbijt	Noordzijde 60a	Goudriaan	60 m2
(cs)	caravanstalling	caravanstalling	A 108	Ottoland	60 m2
(cs)	caravanstalling	caravanstalling	Gijbelandsedijk 78/78a	Brandwijk	bestaande oppervlakte
(dh)	detailhandel	detailhandel in optische hulpmiddelen (opticiën)	Brandwijkседijk 15b	Brandwijk	60 m2
(gh)	groothandel	groothandel in bevestigingsmiddelen	Kooiwijk 2	Oud-Alblas	60 m2
(k)	kantoor	kantoor	Heulenslag 42	Bleskensgraaf	170 m2
(sw-ars)	specifieke vorm van wonen – autorijschool	autorijschool	Brandwijkседijk 35	Brandwijk	60 m2
(sw-ddb)	specifieke vorm van wonen – dakdekkersbedrijf	dakdekkersbedrijf	Zuidzijde 99	Goudriaan	60 m2
(sw-dvp)	specifieke vorm van wonen – detailhandel en verhuur parkmachines	detailhandel/verhuur parkmachines(grasmaaiers e.d.), exclusief reparatie en onderhoud	Graafdijk-Oost 15	Molenaarsgraaf	80 m2
(sw-dha)	specifieke vorm van wonen – detailhandel in antiek	detailhandel in antiek	Noordzijde 46	Goudriaan	60 m2
(sw-dhm)	specifieke vorm van wonen – detailhandel in meubels	detailhandel in meubels	Hofwegen 7	Bleskensgraaf	60 m2
(sw-dht)	specifieke vorm van wonen – detailhandel in tweede hands goederen	detailhandel in tweede hands goederen, uitsluitend binnen de aanduiding	Peperstraat 38	Oud-Alblas	360 m2
(sw-dra)	specifieke vorm van wonen – dierenarts	dierenarts	B 33	Ottoland	60 m2
(sw-hsm)	specifieke vorm van wonen – hoefsmederij	hoefsmederij	Noordzijde 62	Goudriaan	60 m2
(sw-inb)	specifieke vorm van wonen – installatiebedrijf	installatiebedrijf	Oosteinde 47	Oud-Alblas	60 m2
(sw-klb)	specifieke vorm van wonen – klussenbedrijf	klussenbedrijf	Hofwegen 1	Bleskensgraaf	80 m2
(sw-mak)	specifieke vorm van wonen – makelaarskantoor	makelaarskantoor	Abbekesdoel 47	Bleskensgraaf	60 m2
(sw-mak)	specifieke vorm van wonen – makelaarskantoor	makelaarskantoor	Oosteinde 51	Oud-Alblas	120 m2
(sw-msk)	specifieke vorm van wonen – mestkelder	mestkelder	Westeinde 28	Wijngaarden	100 m2
(sw-mf)	specifieke vorm van wonen – meubelfabriek	meubelfabriek	B 136	Ottoland	60 m2
(sw-mrb)	specifieke vorm van wonen – meubelreparatiebedrijf	meubelreparatiebedrijf	B 112	Ottoland	60 m2
(sw-mrb)	specifieke vorm van wonen – meubelreparatiebedrijf	meubelreparatiebedrijf	B 134	Ottoland	60 m2
(sw-nok)	specifieke vorm van wonen – notariskantoor	notariskantoor	Graafdijk-oost 11a	Molenaarsgraaf	60 m2
(sw-shs)	specifieke vorm van wonen – schoonheidssalon	schoonheidssalon	Abbekesdoel 79	Bleskensgraaf	60 m2

(sw-shs)	specifieke vorm van wonen – schoonheidssalon	schoonheidssalon	Zuidzijde 92	Goudriaan	60 m2
(sw-tgz)	specifieke vorm van wonen – tegelzetbedrijf	tegelzetbedrijf	Graafdijk-west 43	Molenaarsgraaf	60 m2
(sw-tib)	specifieke vorm van wonen – timmerbedrijf	timmerbedrijf	Graafdijk-oost 16	Molenaarsgraaf	60 m2
(sw-tie)	specifieke vorm van wonen – trouwlocatie en expositieruimte	trouwlocatie en expositieruimte	A 92-A 94	Ottoland	Expositieruimte 162 m2 Trouwlocatie 60 m2
(sw-tal)	specifieke vorm van wonen – tuinaanleg	tuinaanleg	Noordzijde 1	Oud-Alblas	60 m2
(sw-vhd)	specifieke vorm van wonen – veehandel	veehandel	Noordzijde 48	Oud-Alblas	60 m2

c Parkeren vrachtwagens

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" is het toegestaan dat vrachtwagens worden geparkeerd en maximaal 2 vrachtwagens per aanduiding.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht.

19.2.2 Aanduiding "bijgebouwen"

In afwijking van het bepaalde onder 19.2.1 geldt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" dat het bestaande gebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering.

19.2.3 Aantal woningen

Per aangeduid bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan.

19.2.4 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag maximaal 650 m3 bedragen;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 650 m3, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud, zij het dat een bijgebouw van 50 m2 is toegestaan.

19.2.5 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

WONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
AFSTAND ZIJDELIJNSE BOUWPERCEELGRENS	min. 2 m	
INHOUD	zie .	
BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MIN.	MAX.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	n.v.t.	50 m2
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
AFSTAND VAN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN TOT DE WONING	2 m	10 m
BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.	
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	vóór voorgevel woning: 1 m; overige: 2 m	
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m	

In afwijking van bovenstaande tabel geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte (m)" in het "bouwvlak" geldt de als zodanig aangeduide goothoogte als maximum goothoogte.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" in het "bouwvlak" geldt de als zodanig aangeduide bouwhoogte als maximum bouwhoogte.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding –bestaande veestallen toegestaan" zijn de bestaande veestallen toegestaan in afwijking van de in de tabel opgenomen maatvoering. Deze gebouwen mogen worden herbouwd in de bestaande situering en met de bestaande maatvoering als maximum.

19.2.6 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- a. de voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- c. het bepaalde in 19.2.4 en 19.2.5 wordt in acht genomen, met dien verstande dat voor zover de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, meer bedraagt dan 650 m³, deze overmaat moet worden teruggebracht met ten minste de helft, waarbij de nieuwe maat nooit meer mag bedragen dan 750 m³.

19.2.7 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Ontheffing woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2.3 en toestaan dat woningsplitsing van een bestaande woning plaatsvindt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- b. de bebouwde oppervlakte van het voormalige boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 100 m² per woning; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- g. een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- h. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- i. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- l. de regels van dit artikel Wonen zijn na wijziging van overeenkomstige toepassing.

19.3.2 Ontheffing bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2.5 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 150 m²;

Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van gebouwen met cultuurhistorische waarden niet toegestaan.

19.3.3 Ontheffing situering voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 19.2.6 teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen op een grotere afstand dan 15 m van de voormalige voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- c. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. voor detailhandel, behoudens daar waar ingevolge de tabel niet-woonfuncties als bedoeld in 19.1.2 onder b, detailhandel of verkoop wordt toegestaan;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. als seksinrichting;
- e. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. het realiseren van paardenbakken;
- g. het parkeren van vrachtwagens met uitzondering van de het bepaalde in 19.1.2 onder c.

19.5 Ontheffing van de gebruiksregels

19.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.1.2 onder a en b voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

19.5.2 Ontheffing afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.4.1 onder e. en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m². Indien de afhankelijke woonruimte redelijkerwijs niet binnen deze oppervlakte is in te passen, is een gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m² toegestaan;
- e. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie;
- g. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

19.5.3 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 19.4.1 onder f teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

19.6 Aanlegvergunning

19.6.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 19.6.4 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

19.6.2 Uitzonderingen

Het onder 19.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

19.6.3 Verlening

De in 19.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 19.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 19.6.4de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het College van burgemeester en wethouders van Graafstroom eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

19.6.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden

Criteria voor verlening van de aanlegvergunning

door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen mogen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden.

Ter afweging van het bovenstaande wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Wijziging extra woningen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde nieuwbouw van extra woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwbouw van extra woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing";
- b. per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- c. in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de reeds op het bouwperceel aanwezige woning(en);
- d. de inhoud van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- h. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- i. de regels van de bestemming Wonen zijn na wijziging van overeenkomstige toepassing.

19.7.2 Wijziging nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden, met de nadere aanduiding "bouwvlak", ten behoeve van de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de (nieuw)vestiging betreft een grondgebonden veehouderij of een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. voor een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat deze zich uitsluitend mag vestigen op een bestaande agrarisch bedrijfslocatie;
- c. nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan
 - ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint" of "wro-zone – wijzigingsgebied verkavelingslint" en wel uitsluitend grenzend aan de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg" of een "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg";
 - op de gronden ten zuiden grenzend aan de Melkweg;
- d. nieuwvestiging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m" of ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m";

- e. de nieuwvestiging ter plaatse moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering: dit betekent dat voorzover de betrokken agrariër elders een agrarisch bedrijf heeft, eerst dient te worden aangetoond dat op de betreffende locatie geen reële bedrijfseconomische of planologisch verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- f. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf; hierover dient tevoren advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- g. er dient een "bouwvlak" op maat te worden toegekend;
- h. het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning is niet toegestaan; de bestaande burgerwoning dient te worden benut als bedrijfswoning, waarbij dient te worden voldaan aan de maatvoeringseisen in 3.2.4;
- i. de landschaps- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. het nieuwe bedrijf dient gelet op de ligging, aard en omvang, ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte (milieu)hinder te veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschonden;
- k. de wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. er bestaan geen overwegende bezwaren vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- n. voldaan moet worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- q. de regels van de bestemming Agrarisch met waarden dienen van overeenkomstige toepassing te worden verklaard.

19.7.3 Wijziging Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" teneinde een andere type bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend zijn de volgende niet-agrarische bedrijven toegestaan:
 - bedrijven, te weten overige (kleinschalige) niet-agrarische bedrijven, en agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu vergelijkbaar zijn;
 - agrarische hulp- en nevenbedrijven;
- b. agrarische hulp- en nevenbedrijven, behoudens loonbedrijven, zijn niet toegestaan in het gebied ten noorden van De Graafstroom, de Alblas en de Goudriaan;
- c. omzetting naar een loonbedrijf voor bedrijven gelegen aan de "wro-zone-verkavelingslint", kan uitsluitend worden toegestaan indien aangetoond wordt dat ter plaatse hervestiging van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is en indien het te vestigen loonbedrijf een reeds bestaand bedrijf binnen de gemeente Graafstroom betreft, dat verplaatst wordt;
- d. agrarisch verwante bedrijven en overige (kleinschalige) niet-agrarische bedrijven, kleinschalige kantoren en ateliers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint";
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- q. de regels van de bestemming Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

19.7.4 Wijziging inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming Bedrijf teneinde teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint";
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt,

waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;

- f. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. detailhandel is niet toegestaan; be- en verwerking zijn evenmin toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- l. de regels van de bestemming Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

19.7.5 Wijziging Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" wijzigen in de bestemming Recreatie met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing" teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven; een en ander met de bijbehorende voorzieningen;
- b. hergebruik voor maneges kan uitsluitend worden toegestaan binnen de "wro-zone-verkavelingslint", en voorzover aangetoond wordt dat ter plaatse hervestiging van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint", waarbij de volgende eisen gelden:
 - uitsluitend zijn toegestaan vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/kamphuis;
 - kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten en losstaande recreatiewoningen zijn niet toegestaan;
 - per bedrijf zijn maximaal 10 vakantieappartementen toegestaan;
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. het bouwvolume mag niet worden vergroot;
- h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, waarbij de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen nimmer meer dan 750 m² mag bedragen; ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- k. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- o. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- p. voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- r. de regels van de bestemming Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard.