

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- e. natuurvriendelijke oeverszones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**houtsingel**' het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone-bosontwikkeling**' voor houtteelt en bos;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**' voor een ijsbaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**' voor een (uitloop)parkeerterrein bij Strandheem;
met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde - geen windturbines zijnde - en andere-werken;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein**' voor een kleinschalig kampeerterrein.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. stallen en schuren die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**' ten behoeve van deze functie gebouwen mogen worden opgericht met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte en/of een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte en/of die hogere goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1,50 m bedragen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen op de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** zijn toegestaan tot niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte die wordt aangewend voor de teelt, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het bepaalde **onder a** de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** worden meegerekend;
 3. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan indien de grond de dubbelbestemming **Waarde - Houtsingelreservaat, Waarde - Open gebied, Waarde - Reliëf** of **Waarde - Wierde** heeft.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming of de aanduiding '**houtsingel**'.

3.3.2 *Procedure*

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in **52.1** van toepassing.

3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

3.4.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **3.2.2 onder a en b** en toestaan dat kuilvoerplaten en/of sleufsilos worden gebouwd, mits:
 1. aannemelijk is gemaakt dat plaatsing op de grond met de agrarische bedrijfsbestemming niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek of ongewenst is vanwege milieuhygiënische of planologische redenen;
 2. de afstand tussen de kuilvoerplaat/sleufsilos en een gebouw op grond met de agrarische bedrijfsbestemming niet meer bedraagt dan 25 m;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.4.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **50.2 Afwegingskader ontheffing**.

3.4.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **52.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 7.10**, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de voor **Agrarisch** aangewezen gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein.

3.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

3.6.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **3.1 onder a** ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat van deze bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt voor gronden met de dubbelbestemming **Waarde - Houtsingelreservaat, Waarde - Open gebied, Waarde - Pingoruïne** en **Waarde - Reliëf**;
- b. **3.1 onder j** ten behoeve van het houden van paintballactiviteiten ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', mits deze activiteiten bij Strandheem op de hoek Parkweg, Parksterdwarsweg, tegenover Parkweg 9 te Opende gestaakt worden;
- c. **3.5.1** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover de gronden grenzen aan een agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming **Agrarisch - Kwekerij, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege** of **Wonen** en op die gronden een kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast en dit in de bestemming **Agrarisch** wel het geval is, met dien verstande dat:
 1. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de bebouwing op het bestemmingsvlak waar de voorzieningen zijn niet meer bedraagt dan 25 m;
 2. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot een andere agrarische bedrijfsbestemming en de bestemmingen **Agrarisch - Kwekerij, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege** en **Wonen** niet minder bedraagt dan 50 m;
 3. van deze bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt voor gronden met de dubbelbestemming **Waarde - Houtsingelreservaat, Waarde - Open gebied, Waarde - Reliëf** of **Waarde - Wierde**.

3.6.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **50.2 Afwegingskader ontheffing**.

3.6.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **52.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.7 **Aanlegvergunning**

3.7.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1 Tabel aanlegvergunningen** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming **Agrarisch** of de aanduiding **'houtsingel'** (voor zover van toepassing) en de betreffende werken of werkzaamheden een **"A"** is vermeld.

3.7.2 *Uitzondering*

Het in **3.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen.

3.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.8.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Agrarisch** wijzigen in:

- a. een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de verplaatsing van agrarische bedrijven, indien sprake is van uitplaatsing uit (een gebied van 250 m rond) de ecologische hoofdstructuur of uit een voor verzuring gevoelig gebied als bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij of uit de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied of ten behoeve van het oplossen van knelpunten (ruimtegebrek, milieuhinder of uitplaatsing), mits:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel is afgestemd op de bedrijfsomvang en de oppervlakte in elk geval niet meer bedraagt dan 2 hectare;
 2. is aangetoond dat geen bestaande agrarische bedrijfslocatie binnen het plangebied kan worden gebruikt;
 3. is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 4. Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend;
 5. de gronden niet de dubbelbestemming **Waarde - Open gebied** of **Waarde - Pingoruïne** hebben;
- b. in een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
 1. de gronden grenzen aan een agrarische bedrijfsbestemming en de wijziging plaatsvindt in dezelfde agrarische bedrijfsbestemming;
 2. de gronden niet de dubbelbestemming **Waarde - Pingoruïne** hebben;

3. gelijktijdig de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een aansluitende agrarische gebiedsbestemming;
 4. de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
- c. ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
1. grondverwerving plaatsvindt op basis van vrijwilligheid;
 2. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden pas aan de orde is als grotere aaneengesloten waterhuishoudkundige beheersbare gebieden zijn verworven;
 3. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden niet mag leiden tot vernatting van aangrenzende landbouwgronden;
 4. in beginsel geen hydrologische bufferzones buiten de ecologische hoofdstructuur worden ingesteld;
 5. realisatie van de ecologische hoofdstructuur niet mag leiden tot beperkingen op aangrenzende landbouwgronden;
- d. de bestemming 'Natuur' ten behoeve van de omzetting van agrarische gronden in natuurgronden, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen.

3.8.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **51.2 Afwegingskader wijziging**.

3.8.3 Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure als genoemd in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.