

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- d. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp";
- e. cultuurgrond;

en mede bestemd voor:

- f. niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
- g. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- h. boomkwekerijbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij";
- i. waterberging, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "waterberging", met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- j. een tijdelijke accommodatie ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke accommodatie";
- k. een baggerspeciedepot, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
- l. caravanstalling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
- m. een zorginstelling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorginstelling", met dien verstande dat de zorgfunctie ondergeschikt is aan de agrarische functie;

- n. een sporthal, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- o. manege-activiteiten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "manege";
- p. huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenhuisvesting";
- q. recreatiewoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning", met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- r. wonen, anders dan ten behoeve van een volwaardig agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning";
- s. windmolens, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine",

met daaraan ondergeschikt:

- t. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. extensief dagrecreatief medegebruik;
- w. wegen en paden, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "pad" in ieder geval als voetpad worden ingericht;
- x. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- y. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- z. kassen;
- aa. torensilos;
- bb. veldschuren, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- cc. bestaande kassen buiten het bouwvlak, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kas";
- dd. bestaande loodsen buiten het bouwvlak, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loods";

ee. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische functie zijn toegevoegd.

#### 3.2.1 gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met uitzondering van:
  - 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", "intensieve veehouderij" waar tevens gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen worden gebouwd;
  - 2. de gronden ter plaatse van de in lid 3.1 sub h, j, l, m, n, o, p, q en r opgenomen aanduidingen waar tevens gebouwen ten behoeve van de in die subleden genoemde functies mogen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van:
- c. boog- en gaaskassen en fruitfoliekappen, welke bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
  - 1. van bestaande gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak;
  - 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen" waar geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
  - 3. per bouwvlak of per door de aanduiding "relatie" met elkaar verbonden bouwvlakken mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd,
- d. boog- en gaaskassen mogen ten hoogste gedurende 6 aaneengesloten maanden per kalenderjaar worden geplaatst op een afstand van niet meer dan 300 m van het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf;
- e. fruitfoliekappen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van fruitteeltbedrijven tot een oppervlakte van niet meer dan 1,00 hectare;

- f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak of per door de aanduiding "relatie" met elkaar verbonden bouwvlakken, in afwijking van het voorgaande is:
- g. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" een tweede bedrijfswoning toegestaan;
- 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - derde bedrijfswoning" een derde bedrijfswoning toegestaan;
- 2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning toegestaan;
- 3. op de gronden ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning", niet meer dan het bestaande aantal woningen dan wel in de vorm van een bedrijfswoning dan wel in de vorm van een plattelandswoning toegestaan, waarbij de plattelandswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding plattelandswoning;
- 4. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- i. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een gebouw                     | Maximale oppervlakte in ha/m² |                       | Goothoogte in m | Dakhelling in o |      | Bouwhoogte in m |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
|                                            | per gebouw                    | gezaamenlijk maximaal |                 | min.            | max. | maximaal        |
| bedrijfsgebouw of overkapping              | -                             | -                     | 6,00            | -               | 70   | 10,00           |
| kassen binnen bouwvlak                     | -                             | 2.000 m²              | 6,00            | -               | -    | 8,00            |
| kassen t.p.v. de aanduiding "glastuinbouw" |                               | 2 ha                  | 7,00            | -               | -    | 9,00            |

|                                         |                      |                    |          |          |          |          |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| boog- en<br>gaaskassen                  | -                    | -                  | -        | -        | -        | 3,00     |
| fruitfoliekappen                        | -                    | -                  | -        | -        | -        | 4,50     |
| torensilo                               | 85 m <sup>2</sup>    | -                  | -        | -        | -        | 20,00    |
| veldschuur                              | bestaand             | -                  | 3        | -        | 60       | -        |
| bestaande kassen<br>buiten bouwvlak     | bestaand             | -                  | bestaand | bestaand | bestaand | bestaand |
| bestaande<br>loodsen buiten<br>bouwvlak | bestaand             | -                  | bestaand | bestaand | bestaand | bestaand |
| bedrijfswoning*                         | 300 m <sup>2</sup> * | -                  | 4,00*    | 30*      | 70*      | 10,00*   |
| bijgebouwen bij<br>de bedrijfswoning    | -                    | 150 m <sup>2</sup> | 4,00     | -        | 70       | 6,00     |

\* met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

### 3.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. silo's, mestplaten en mestbassins mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een silo, geen voedersilo zijnde, of een mestbassin, inclusief afdekking, mag niet meer bedragen dan 7,50 m;
- d. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- e. windmolens mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine" worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. per aanduidingsvlak niet meer dan 1 windmolen is toegestaan;
  - 2. de masthoogte niet meer mag bedragen dan 41,00 m;
  - 3. de afstand van de zijdelingse perceelgrens, uitgaande van de horizontale afstand van de wieken, niet minder mag bedragen dan 6,00 m ;
  - 4. de afstand tot de kant van de openbare weg niet minder mag bedragen dan tweemaal de hoogte van de windmolen, met een minimum van 25,00 m;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 10,00 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,00 m;
- i. waterbassins mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gerealiseerd.

### 3.2.4 Uitbreiding agrarische bedrijven

Voor de bouwvlakken op de adressen:

- a. Dorpsweg 151 te Schellinkhout;
- b. Koggeweg 3 te Venhuizen;
- c. Hornweg 19b Te Hem;

- d. Elbaweg 22 te Hem;
- e. Elbaweg 41 te Hem;
- f. Dorpsweg 123 te Schellinkhout;
- g. Burg. Zijpweg 21 te venhuizen;
- h. Burg. Zijpweg 12a te venhuizen;
- i. Burg. Zijpweg 17 te venhuizen;
- j. Westerbuurt 17/27 te Venhuizen;
- k. de Hout 6 te Hem;
- l. Provincialeweg 1a te Venhuizen;
- m. Hemmerbuurt 2 te Hem,

geldt dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan worden verleend wanneer de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in de bij de plantoelichting opgenomen beeldkwaliteitsplannen is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inpassing krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 8,00 m respectievelijk 15,00 m, met dien verstande dat:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.3.2 Goothoogte bedrijfswoningen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

### 3.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, met dien verstande dat:

- tevens de in lid 3.5.8. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

### 3.3.5 Mestopslag buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3. sub b in die zin dat mestlo's, -platen en -bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de mestlo, de mestplaat of het mestbassin direct aansluitend op het bouwvlak wordt gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een mestlo, een mestplaat of een mestbassin niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een mestlo niet meer mag bedragen dan 7,50 m, inclusief afdekking;
- d. de bouwhoogte van afschermdende bouwwerken dan wel de randen van een mestplaat of een mestbassin niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- e. er randbepanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering, met uitzondering van de bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" en "intensieve veehouderij";
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken dat leidt tot een toename van de ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf ten opzichte van de ammoniakemissie die is opgenomen in bijlage 5 bij deze regels;
- f. het opslaan van agrarische producten buiten het bouwvlak;
- g. het gebruik van de gronden voor de permanente teelt van bloembollen, met uitzondering van de bestaande permanente bloembollenteelt;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel ten behoeve van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m<sup>2</sup>, waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- j. het gebruik dan wel splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, met uitzondering van huisvesting voor tijdelijke werknemers op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";
- l. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;

- m. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- n. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van kuubkisten buiten het bouwvlak en met een hoogte van meer dan 5,00 m;
- o. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- p. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Mestvergisting**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien er sprake is van de volgende wijze van mestvergisting:

- het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe;
- de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en/of naar derden afgevoerd;

met dien verstande dat:

- a. het gebruik van de gronden voor mestvergisting uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting niet meer mag bedragen dan 25.000 m<sup>3</sup>;
- d. de capaciteit van de vergisting niet meer mag bedragen dan 100 ton per dag;
- e. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie niet meer mag bedragen dan 10,00 m;
- f. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;

- g. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.2 Ondergeschikte tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub b in die zin dat de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van de gronden voor een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende vergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen (omgevingsvergunning artikel 49, lid 49.2.1.) mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5.3 Hogere ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub e in die zin dat een hogere ammoniakemissie wordt toegestaan, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied.

### 3.5.4 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub j in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, met dien verstande dat:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarishe) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

#### 3.5.5 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub h in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarishe) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.5.6 Huisvesting tijdelijke werknemers binnen bestaande gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub k in die zin dat tijdelijke werknemers op het agrarisch bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;

- b. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- c. op hetzelfde perceel een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig is, of een andere maatregel is genomen waardoor permanent toezicht is verzekerd;
- d. de verblijfseenheden niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- e. de verblijfseenheden een eigen op/ingang buiten de bedrijfsruimte hebben;
- f. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- g. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke keuken beschikt;
- h. er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- i. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- j. de verblijfseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- k. de huisvesting van tijdelijke werknemers plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen tijdelijke werknemers van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- l. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- m. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- n. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- o. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- p. per bedrijf en/of bedrijf perceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

### 3.5.7 Huisvesting tijdelijke werknemers in semi-permanente huisvesting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub k in die zin dat tijdelijke werknemers worden gehuisvest in semi-permanente huisvesting (units, niet zijnde stacaravans) binnen het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. semi-permanente huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend is toegestaan indien sprake is van een noodsituatie;
- b. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de huisvesting van tijdelijke werknemers uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- d. de units voor een periode van maximaal 5 jaar worden geplaatst en deze termijn niet wordt verlengd;
- e. na afloop van de in sub d genoemde termijn de units van het bedrijfsperceel moeten worden verwijderd en verwijderd gehouden;
- f. de units in directe nabijheid van de bedrijfswoning op het bedrijfsperceel worden geplaatst;
- g. de units zodanig binnen het bouwvlak worden gesitueerd en in het landschap worden ingepast, dat verrommeling wordt tegen gegaan;
- h. de units niet in de bedrijfsruimte worden geplaatst of in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- i. de onderlinge afstand van de units ten minste 5,00 m bedraagt;
- j. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- k. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte;
- l. er maximaal 20 werknemers worden gehuisvest en de oppervlakte van de units tezamen niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt (exclusief recreatieruimten);
- m. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- n. de units voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- o. de huisvesting van tijdelijke werknemers plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen tijdelijke werknemers van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- p. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de woonunits en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;

- q. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- r. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- s. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- t. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

### 3.5.8 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub o in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 3.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m<sup>2</sup>;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing zullen worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 meter;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;

- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 meter;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van gronden;
- e. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden met een minimale breedte van 1,00 m van sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

#### **3.6.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 3.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

#### **3.6.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 Vergroten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2 hectare, mits:

- a. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- b. er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- c. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- d. de uitbreiding van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

#### **3.7.2 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
- b. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;

- c. de wijziging van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.3 Wijziging nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op gronden die gelegen zijn langs de bestemming 'Verkeer' en/of de bijbehorende bermsloten;
- b. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 hectare;
- f. het bouwvlak niet minder dan 10,00 m uit de naar de weg gekeerde perceelgrens of insteek van de sloot wordt gesitueerd;
- g. de breedte van het bouwvlak niet minder bedraagt dan 70,00 m;
- h. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1.000 m<sup>3</sup> en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- i. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- j. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- k. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;

- l. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- m. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies gevraagd, in geval de nieuwe vestiging zich binnen 200,00 m van een risicobron bevindt;
- n. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- o. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

#### 3.7.4 Vergroting oppervlakte ondersteunend glas 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunend glas ten behoeve van vollegrondstuinbouwactiviteiten als onderdeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt vergroot tot niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup>, mits:

- a. het gebruik van de gronden voor ondersteunend glas uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. de goothoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 8,00 m;
- d. de noodzaak van de uitbreiding dient te zijn aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

#### 3.7.5 Vergroting oppervlakte ondersteunend glas 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunend glas ten behoeve van vollegrondstuinbouwactiviteiten als onderdeel van ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt vergroot tot niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per hectare landbouwgrond, mits:

- a. het gebruik van de gronden voor ondersteunend glas uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast bij agrarische bedrijven met een minimaal grondareaal van 20 hectare landbouwgrond;
- c. de goothoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- d. de bouwhoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 8,00 m;
- e. de noodzaak van de uitbreiding dient te zijn aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

#### 3.7.6 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.7.7 Wijziging verwijdering aanduiding veldschuur, kas of loods

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur", "kas" en/of "specifieke vorm van agrarisch - loods" wordt verwijderd, mits de bestaande veldschuur, kas of loods is verwijderd.

#### 3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp', ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1', 'Wonen - Lint 2' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38, 39 of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.7.10 Wijziging naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

- a. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.7.11 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf', 'Horeca' of "Sport - Manege", ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 4, artikel 5, artikel 7 waarbij uitsluitend bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2, artikel 8, artikel 16 en artikel 28, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding voor het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- d. de functie ondergebracht wordt in de voormalige agrarische gebouwen, niet zijnde de glasopstanden, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch bedrijf in gebruik zijn geweest;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de productie van goederen;
- f. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca' zal alleen worden toegepast, indien sprake is van versterking van de recreatieve structuur;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

### 3.7.12 Wijziging naar Verkeer - Verblijf ten behoeve van een parkeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied parkeerterrein", wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Verblijf', ten behoeve van de uitbreiding van het naastgelegen parkeerterrein, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van de uitbreiding van de parkeerplaats niet meer bedraagt dan 1500 m<sup>2</sup>;
- c. het bestaande glasdepot wordt verplaatst in de richting van de begraafplaats en wordt opgewaardeerd tot een meer volwaardige milieustraat
- d. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.