





## **Gemeente / Opmeer**

### **Beleidsnotitie / Functieverandering van Agrarisch naar Wonen**

	<b>datum</b>
1 <sup>e</sup> concept	22 maart 2013
2 <sup>e</sup> concept	21 juni 2013
3 <sup>e</sup> concept	28 juni 2013
Definitief	15 juli 2013

opdrachtgever	Gemeente Opmeer
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
status	definitief
projectnummer	96-101c
datum	15 juli 2013



## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding en doelstelling	5
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
Hoofdstuk 3	Voorstel voor functiewijziging, bestaande gevallen	9
Hoofdstuk 4	Functieverandering, toekomstige gevallen	12
Hoofdstuk 5	Landschappelijke inpassing	13
Hoofdstuk 6	Voorstel juridische regeling	15
Hoofdstuk 7	Conclusie	17
Bijlage 1	Beleidsanalyse	19
Bijlage 2	Voorbeeldregelingen	23



# Hoofdstuk 1 Aanleiding en doelstelling

Net als elders in Nederland besluiten ook in de gemeente Opmeer veel agrarische bedrijven door uiteenlopende omstandigheden hun bedrijf te beëindigen. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied is het mogelijk om – onder voorwaarden - functieverandering naar wonen toe te passen. Concreet houdt dit in dat een agrarische bestemming omgezet zal worden naar een woonbestemming en dat het bestemmingsvlak in veel gevallen aangepast moet worden.

Naar aanleiding van 20 binnengekomen inspraakreacties (zie onder) op het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied is bij de gemeente de vraag gerezen onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden aan de binnengekomen verzoeken om een agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Dit dient verwerkt te worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Daarbij zullen handvatten gegeven moeten worden om in toekomstige gevallen dergelijke verzoeken te beoordelen. Hiervoor zal ook een regeling moeten komen in het bestemmingsplan.

Het betreft de volgende adressen:

## **Adres**

1. Gouwe 38a
2. Groene Wuiver 2
3. Grote Zomerdijk 59
4. Kaag 17
5. Mienakker 1
6. Mienakker 3/5
7. Oosterboekelweg 66
8. Pade 10
9. Pade 10a
10. Spanbroekerweg 220a
11. Spanbroekerweg 223
12. Westfriesedijk 17
13. Zandwervan 11
14. Zandwerven 11b
15. Zandwervan 19
16. Zandwerven 24
17. Zandwerven 33
18. Zandwerven 42
19. Zandwerven 43
20. Zandwerven 45

Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen zijn criteria nodig om te beoordelen hoe en onder welke voorwaarden de functiewijziging moet worden vormgegeven waarbij vooral van belang is:

- welke omvang krijgt de woonbestemming?
- hoe wordt het bouwvlak gelegd?
- hoe wordt omgegaan met de voormalige bedrijfsgebouwen?
- hoe kunnen toekomstige aanvragen beoordeeld worden?

Deze beleidsnotitie gaat in op bovenstaande vragen. Eerst wordt ingegaan op de vraag in hoeverre bestaande beleidskaders handvatten bieden voor functiewijziging. Vervolgens wordt ingegaan op de verwerking van de verzoeken die zijn ontvangen in het kader van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Het gaat hier dus om de 'bestaande gevallen'.

Daarna gaat deze beleidsnotitie in op een planologisch- juridische regeling om toekomstige aanvragen voor functieverandering te beoordelen. Hierbij worden voorbeelden gegeven van regels.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

Vanuit rijk, provincie, regio en gemeente is beleid geformuleerd ten aanzien van agrariërs die hun bedrijf wensen te beëindigen en die aanknopingspunten bieden voor een bestemmingsregeling voor functieverandering van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’.

Relevante beleidsdocumenten in dit verband zijn:

- Nieuwe Rijksregeling inzake plattelandswoning;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS);
- Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (provincie Noord-Holland);
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland);
- Nieuwe kansen voor VAB in Noord-Holland;
- Ruimte voor ruimte-regeling;
- Structuurvisie Opmeer 2025;
- Beleidsnotitie Bijgebouwen buiten de bebouwde kom (2008);
- Beleidsnotitie VAB (2006);
- Gemeentelijke welstandnota.

Zie bijlage 1 voor een korte samenvatting van het genoemde beleid.



## Hoofdstuk 3    Voorstel voor functiewijziging, bestaande gevallen

In onderstaande wordt ingegaan op de functieveranderingen naar aanleiding van de inspraakreacties en hoe deze vertaald kunnen worden in de regels van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om gevallen waarbij personen reeds wonen op een van oorsprong agrarisch bedrijf en die een verzoek om functieverandering hebben ingediend. Op hun perceel ligt een agrarische bestemming. De wens is om deze bestemming te wijzigen in “Wonen”.

### **Locatie woning**

De provinciale verordening is duidelijk over de locatie van waar gewoond mag worden bij functieverandering: alleen in de oorspronkelijke bedrijfswoning mag worden gewoond en het aantal woningen mag in principe niet worden vergroot (behalve bij splitsing karakteristieke bebouwing). In de regels wordt voorgesteld een bepaling op te nemen die inhoudt dat het wonen beperkt is tot de voormalige bedrijfswoning(en). Er worden geen directe mogelijkheden geboden om meer woningen te bouwen.

### **Groote bestemmingsvlak en bouwvlak**

In de keuze van de grootte van het bouwvlak heeft de gemeente beleidsvrijheid. Er zijn geen bovengemeentelijke beleidsstukken bekend die regels bevatten over de maximale grootte van woningpercelen.

Desalniettemin is het vanuit landschappelijk oogpunt gewenst om maximale grootte van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken op te nemen. Aangezien de woning zelf reeds is gefixeerd op de huidige locatie van de oorspronkelijke bedrijfswoning, is deze regeling met name relevant voor de plaatsing van (toekomstige) bijbehorende bouwwerken.

Voorgesteld wordt dat de maximale perceelsgrootte van de woonbestemming van voormalig agrarische bedrijven vast te leggen op 2.500 m<sup>2</sup>. Dit aantal sluit aan bij het gemeentelijk bijgebouwenbeleid en is gestoeld op een historisch gegroeide situatie. Het is gebruikelijk de randen van het perceel als uitgangspunt te nemen, dus langs de straat/ waterloop/ groen aan de voorzijde en over de kadastrale zijdelingse perceelsgrenzen. De diepte van het perceel wordt opgevuld totdat het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> is bereikt. In veel gevallen zal dat er op neer komen dat de maximale diepte van het bestemmingsvlak 50 meter bedraagt, een maat die van oorsprong reeds veel voorkomt in de gemeente. In elk geval zullen de bestaande bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak gelegd moeten worden (zie verder onder de kop ‘bijbehorende bouwwerken’).

Het bestemmingsvlak (is tevens bouwvlak) zullen, als de reeds gehanteerde woonbestemming in het voorontwerp, even groot zijn. Aangezien in de regels reeds voldoende waarborgen worden aangebracht om de bebouwing in grootte en plaats te handhaven (afstanden tot de weg, zijdelingse perceelsgrens, brengt dit weinig risico's met zich mee en hoeft geen specifiek bouwvlak te worden opgenomen op de woning. Immers, het wonen mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning plaats vinden.

De delen van het voormalig agrarische perceel die buiten de te hanteren woonbestemming vallen, zullen de oorspronkelijke (agrarische) bestemming behouden met dien verstande dat het overgebleven bouwvlak wordt verwijderd.

### **Bijbehorende bouwwerken**

Vooraf de vraag wat te doen met de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen is van belang bij functieverandering naar wonen. Op de percelen van (voormalig) agrarische bedrijven staan doorgaans veel bedrijfsgebouwen, vaak meer dan de 150 m<sup>2</sup> die bij recht in het nieuwe bestemmingsplan wordt toegestaan bij woningen.

Het is ongewenst als alle bestaande bedrijfsgebouwen blijven bestaan. Daarom wordt voorgesteld de voormalige bedrijfsgebouwen weg te bestemmen en voor het overige aan te

sluiten bij de regels die gelden voor de woonbestemming met dien verstande dat het bestemmingsvlak maximaal 2.500 m<sup>2</sup> is.

Om deze reden wordt voorgesteld om de percelen waar nu een bestemmingswijziging wenselijk is de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing' te leggen. De aanduiding houdt in dat de reeds bestaande gebouwen niet worden uitgebreid en nieuwbouw is niet toegestaan. Daarnaast gelden de regels van de woonbestemming, het te veel aan bijgebouwen mag niet gebruikt worden ten behoeve van de woonbestemming. Het risico op planschade wordt teniet gedaan door de toename in waarde van de gronden. Immers, een woonbestemming is meer waard dan een agrarische bestemming.

#### Nieuwbouw via afwijkingsbevoegdheid: saneringsregeling

Vanwege het vaak grote oppervlak aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, wordt voorgesteld deze percelen ruimere gebruiksmogelijkheden, in de vorm van nevenfuncties, op te nemen. Voorwaarde is wel dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid en nieuwe gebouwen niet mogen worden opgericht, tenzij bebouwing wordt gesaneerd. Een saneringsregeling kan opgenomen worden in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid waarbij wordt bepaald dat indien men nieuwbouw wil plegen eerst (een deel van) de bestaande bebouwing moet slopen.

Er zijn vanuit huidige beleidsstukken weinig aanknopingspunten voor het benoemen van een maximale maat aan bijgebouwen. Voor de 'normale' woonfunctie bedraagt dit aantal 150 m<sup>2</sup>. Indien de gemeente sloop van overtollige bebouwing wil stimuleren, dan zullen mensen een prikkel moeten hebben. Dit kan in de vorm van het bieden van meer ruimte voor bijgebouwen bij voormalig agrarische bedrijven.

Voorgesteld wordt om de maximale oppervlaktemaat aan bijgebouwen op 300 m<sup>2</sup> te stellen. Binnen deze bijbehorende bouwwerken wordt ten aanzien van mogelijkheden voor beroep/bedrijf aan huis dan wel nevenfuncties dezelfde ruimte geboden.

In de bijlage hebben wij een voorbeeld van een saneringsregeling opgenomen.

#### **Funciewijziging naar andere typen bedrijven**

Bij funciewijziging naar andere typen bedrijven (dus geen woonbestemming) geldt in aansluiting op provinciale beleidsstukken het volgende:

- o bij een sanering op percelen waar in de huidige situatie minder dan 650 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is, geldt het voor de nieuwe bebouwing die maximale oppervlaktemaat;
- o bij een sanering van meer dan 650 m<sup>2</sup>, mag maximaal 650 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. In de toekomstige situatie mag niet meer dan 650 m<sup>2</sup> aan bebouwing bestaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan kan een rekenvoorbeeld worden opgenomen, zoals hieronder is weergegeven:

#### Rekenvoorbeeld:

<i>Te slopen bestaande bebouwing (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Max. oppervlak te realiseren nieuwbouw (m<sup>2</sup>)</i>
100	100 m <sup>2</sup>
400	400 m <sup>2</sup>
600	600 m <sup>2</sup>
800	650 m <sup>2</sup>
1.000	650 m <sup>2</sup>

Voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kunnen via een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in een andere vervolfunctie. Hiervoor gelden dezelfde criteria als voor

vervolgfuncties bij agrarische bedrijven, zoals de regel dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Als voorwaarde kan toegevoegd worden dat de nieuwe bebouwing moet voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

Een afwijkingsregel in het bestemmingsplan kan dan als volgt luiden:

*“Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid XXX onder X teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:*

- a. er dient sloop van legaal opgerichte gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:*
- b. indien er sprake is van sloop tot 650 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;*
- c. van het gesloopte oppervlak boven 650 m<sup>2</sup> mag het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedragen dan 650 m<sup>2</sup>;*
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.*

## Hoofdstuk 4 Functieverandering, toekomstige gevallen

Om ook in toekomstige gevallen een beoordelingskader te hebben voor functiewijziging, zal een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Een eerste voorwaarde voor het kunnen meewerken aan een functieverandering naar 'wonen' is dat alle activiteiten van het agrarisch bedrijf zijn beëindigd. Hiervoor is het nodig dat de bestaande milieuvergunning wordt ingetrokken. Sinds de invoering van de Wabo vervallen deze niet meer automatisch na drie jaar. Actief optreden van de gemeente is dan ook vereist.

Van belang bij het meewerken aan de wijzigingsbevoegdheid is dat op de toekomstige woning eenzelfde regeling van toepassing is ten aanzien van de plaats van de woning, de hoeveelheid bijgebouwen en de plaats van de bijgebouwen. Wij stellen voor om in de wijzigingsbevoegdheid het volgende te regelen:

- toevoegen aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing' om een koppeling te leggen met de saneringsregeling;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- er mag uitsluitend worden gewoond in de oorspronkelijke bedrijfswoning;
- na de wijzigingsbevoegdheid gelden de regels die ook voor 'wonen' gelden;
- er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- nieuwbouw van gebouwen mag alleen plaats vinden nadat sloop van bebouwing heeft plaats gevonden. Hiervoor geldt de saneringsregeling zoals die ook eerder is genoemd;
- bij nieuwbouw dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing;
- door middel van een inrichtingsplan moet aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, bijvoorbeeld conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
- de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- maximale perceelsgrootte van de woonbestemming bedraagt 2.500 m<sup>2</sup> (de percelen die hier buiten liggen behouden een agrarische bestemming, zonder bouwvlak);

## Hoofdstuk 5 Landschappelijke inpassing

Zoals genoemd is het wenselijk om bij een afwijkingsmogelijkheid en wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde op te nemen die een landschappelijke inpassing van de bebouwing afdwingt. De regeling kan inhouden dat een inrichtingsplan moet worden opgesteld dat goedgekeurd moet zijn alvorens medewerking te verlenen aan de afwijking/ wijziging. Aangesloten dient te worden bij de kenmerkende landschappelijke kwaliteiten van het landelijk gebied van Opmeer.

Binnen de gemeente Opmeer betreffen deze een strokenverkaveling en een waaierverkaveling.

### **Strokenverkaveling**

Binnen de strokenverkaveling is sprake van een evenwijdig liggend slotenpatroon. De wegen liggen niet noodzakelijkerwijs loodrecht of evenwijdig aan dit slotenpatroon. De bebouwing volgt de richting van de verkaveling. De bebouwingsconcentraties zijn geconcentreerd nabij de ontsluitingswegen en liggen niet midden in het landschap. Het landschap heeft een zeer **open** structuur met veel doorzichten tussen de bebouwing.

### **Waaierverkaveling**

Binnen de waaierverkaveling loopt het verkavelingspatroon veelal naar een centraal punt of waterloop. De verkaveling is meer onregelmatig van structuur dan de slotenverkaveling. Waterlopen en landschappelijke ondergronden zijn van invloed op de ligging van het waaierpatroon. De bebouwing volgt de richting van het deel van de waaier waarin deze is gesitueerd. Het wegenpatroon volgt veelal globaal het waaierpatroon, waardoor de bebouwing lang niet overal loodrecht of geheel evenwijdig ten opzichte van de weg is gelegen. Het landschap heeft een zeer **open** structuur met veel doorzichten tussen de bebouwing.

De provincie Noord-Holland heeft het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld. In de regels zou hiernaar verwezen kunnen worden en in de toelichting van het bestemmingsplan worden deze stukken beschreven. Duidelijk moet zijn dat een op te stellen inrichtingsplan wordt getoetst aan de Leidraad en het Handboek.





## Hoofdstuk 6 Voorstel juridische regeling

Als ervoor gekozen wordt om een woonbestemming te geven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning betekent dit dat de grootste aanpassing zit in het kaartbeeld van de betreffende locatie. Aan de hand van de hierboven genoemde criteria wordt besloten waar de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming komen te liggen. De oppervlakte van de woonkavel bedraagt maximaal 2.500 m<sup>2</sup>.

Wellicht ten overvloede, het leggen van nieuwe bestemmingsvlakken vereist maatwerk.

Bij de woonbestemming geldt de woonregeling die van toepassing is op het buitengebied. Op het perceel van de voormalige bedrijfswoning staan naar alle waarschijnlijkheid meer bijgebouwen dan is toegestaan in de woonbestemming (150 m<sup>2</sup>). Teneinde de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing af te dwingen, is het aan te raden om in het bestemmingsplan een saneringsregeling op te nemen. Dit kan in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid waarmee wordt toegestaan om nieuwe bebouwing terug te bouwen, nadat oude bedrijfsgebouwen tot een nader over een te komen maximum zijn gesloopt. In de eindsituatie zou de maximale oppervlaktemaat 300 m<sup>2</sup> zijn. Hiervoor kan een staffel worden gehanteerd.

Bij functieverandering naar andere typen bedrijven geldt als maximale oppervlaktemaat 650 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Dit aantal sluit aan bij het provinciale beleidsregel “Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland” (2008).

In bijlage 2 zijn de specifieke juridische regelingen genoemd.

### ***Hoofdlijnen van de voorgestelde regeling n.a.v. inspraakreacties***

- **Voorstel:** Agrarisch wijzigen naar Wonen met functieaanduiding ‘voormalige bedrijfsbebouwing’.
- **Wat:** Bedrijfswoning wordt burgerwoning. In principe wordt aangesloten bij de maximale inhoud die voor gewonen woningen gelden. Indien de legale, vergunde bestaande inhoud groter is, dan is dat tevens toegestaan. Bestaande bijbehorende gebouwen worden binnen de bestemming ‘Wonen’ gelegd.
- **Wanneer:** Als er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf (conform de PRVS: “een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren.”).
- **Hoe:** Op de verbeelding wordt de woonbestemming toegekend, met als uitgangspunt een maximum oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> per wooneenheid. Het resterende bouwperceel houdt de bestemming Agrarisch (met waarden), maar het bouwvlak wordt verwijderd, waardoor deze gronden onbebouwd blijven. De maat van 2.500 m<sup>2</sup> voor het woonperceel is gekozen, omdat de voormalig agrarische percelen veelal een stolpboerderij hebben en het een afgeleide is van het huidige bijgebouwenbeleid van de gemeente. De maximale diepte van het perceel is in principe 50 meter. Over het perceel komt een aanduiding ‘voormalige bedrijfsbebouwing’ te liggen waaraan een saneringsregeling is gekoppeld.

### ***Hoofdlijnen van de voorgestelde regeling voor toekomstige gevallen***

- **Voorstel:** Binnen bestemming ‘Agrarisch’ wijzigingsbevoegdheid opnemen naar Wonen met functieaanduiding ‘voormalige bedrijfsbebouwing’.
- **Wat:** agrarisch perceel wordt voorzover de oorspronkelijke bedrijfswoning met bijgebouwen via een wijziging omgezet naar ‘wonen’. Overig perceel behoudt bestemming ‘Agrarisch’, zonder bouwvlak.
- **Wanneer:** Als er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf (conform de PRVS: “een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren.”).

- **Hoe:** in de wijzigingsbevoegdheid worden eisen opgenomen ten aanzien van: maximale perceelsgrootte, wonen alleen in voormalige bedrijfswoning, geen toename van bebouwing, bij nieuwbouw moet eerst gesloopt worden (saneringsregeling), bij nieuwbouw moet gezorgd worden voor een landschappelijke inpassing, omliggende bedrijven mogen niet belemmerd worden.

## Hoofdstuk 7 Conclusie

Op grond van de gegeven criteria kunnen de bestemmingen van de percelen omgezet worden van een agrarische naar een woonbestemming. Vergelijkbare criteria gelden voor eventuele toekomstige gevallen van functieverandering naar 'wonen'.

Om te bevorderen dat conform het beleid van de gemeente en de provincie een hogere kwaliteit in het buitengebied wordt bereikt, mag de bewoner van de nieuwe woonbestemming door voormalige bedrijfsgebouwen te slopen nieuwe bijgebouwen bij zijn woning bouwen. Hiermee wordt een positieve stimulans ingebouwd om het beleid ten uitvoer te brengen.

Een ander praktisch punt van deze manier van werken is dat de bewoners op een later moment, als het hen uitkomt, met bouwplannen naar de gemeente kunnen komen. Ze hoeven niet in de fase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan gehoord te worden over hun plannen.

Om de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied daadwerkelijk te bereiken wordt aangeraden een meer gedetailleerd beeldkwaliteitplan op te stellen. Daarnaast is het raadzaam om bij nieuwbouwoontwikkelingen (bijvoorbeeld bijgebouwen) een onderbouwd erfinrichtingsplan te eisen.



# Bijlage 1    Beleidsanalyse

## Provinciaal beleid

### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2011)**

#### *Agrarisch bedrijf*

“Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren.”

#### *Ruimte voor ruimte-regeling*

“Regeling, gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak.”

#### *Volwaardig agrarisch bedrijf*

“Een agrarisch bedrijf dat tenminste aan één volledige arbeidskracht een inkomen verschaft.”

#### *De Ruimte voor ruimte-regeling (Artikel 16)*

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor ruimte-regeling.

Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

2. Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op

- a. Ecologische Hoofdstructuur, als bedoeld in artikel 19,
- b. Nationale landschappen, als bedoeld in artikel 20,
- c. Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 24,
- d. Weidevogelleefgebieden, als bedoeld in artikel 25, en
- e. Recreatie om de Stad-gebieden voor zover niet vallende onder de gebieden als bedoeld onder a t/m d en aangegeven op kaart 5 en op de digitale verbeelding ervan, voorziet in een regeling, als bedoeld in artikel 16, eerste lid.

3. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels geven ten aanzien van de eisen waaraan de regeling, als bedoeld in het eerste lid moet voldoen in de gebieden als bedoeld in het tweede lid.

Deze regels betreffen in ieder geval:

- a. de wijze van de kostenverdeling ter zake van de compensatie en welke kosten in aanmerking komen;
- b. de wijze van zekerheidsstelling als bedoeld in het eerste lid onder b;
- c. de locatie van de compenserende woningbouw en;
- d. het gebruik van de regeling ten behoeve van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing.
- e. door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet worden beperkt.

*Verbrede landbouwfuncties op of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen (artikel 17)*

1. Een bestemmingsplan voorziet slechts in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, al dan niet als nevenfunctie, op het bouwperceel worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties **indien**:
  - a. de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
  - b. de mogelijkheid van buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik wordt geregeld in het bestemmingsplan.
  - c. de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
  - d. eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
  - e. ingeval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties;
  - f. ingeval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden en;
  - g. in geval van functiewijziging naar burgerwoning na volledige agrarische bedrijfsbeëindiging dit uitsluitend gesitueerd wordt in het voormalige agrarische hoofdgebouw waarbij karakteristieke boerderijen gesplitst mogen worden indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
2. Gedeputeerde staten zijn bevoegd nadere regels vast te stellen over de aard en omvang van de toe te laten niet- agrarische functies.

*Wonen en verstedelijking*

Nieuwbouw van woningen is in principe uitgesloten (behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten). Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Ruimte voor ruimte dient wel mogelijk te worden gemaakt, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsverplichting. Daarbij dient sprake te zijn van een vermindering van het bebouwde oppervlak.

*Landbouw*

Het hele plangebied van de gemeente Opmeer is aangewezen als Gebied voor grootschalige landbouw. Agrarische bebouwing moet worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Agrarische bouwpercelen mogen hier worden vergroot tot maximaal 2 ha ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf (minimaal 1 fte), mits dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering, alsmede voor het oprichten van een bio-massa inrichting ten behoeve van eigen gebruik. Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing verlenen voor grotere bouwpercelen.

***Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland (2008)***

Het aantal agrarische bedrijven op het platteland neemt af. Er komen boerderijen, stallen en schuren vrij. Om het platteland vitaal te houden wordt gezocht naar andere activiteiten voor de agrarische bedrijven. De provincie Noord-Holland zet het toetsingskader "Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing" in, om ruimte te bieden aan niet-agrarische activiteiten. Het toetsingskader geeft aan dat de functie "Wonen" alleen mag worden toegekend bij volledige beëindiging van de agrarische functie. Er is ook toestemming nodig om de vrijgekomen agrarische bebouwing te gebruiken voor recreatie.

Om te komen tot een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Deze regeling ziet op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het

landelijk gebied door de sloop van landschappelijk ontsierende en/of niet passende bebouwing of functies en de bouw van woningen als compensatie voor deze sloop.

#### *Wonen*

##### **Artikel 6**

Lid 1. De functie wonen mag uitsluitend worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie.

Lid 2. Indien het vrijkomende agrarische hoofdgebouw gebruikt wordt voor de functie wonen geldt de volgende regel:

- a. karakteristieke boerderijen mogen gesplitst worden in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Aandachtspunten voor gemeente:

1. De agrarische functie verdwijnt volledig en wordt omgezet in de functie wonen. De bestemming moet dus worden gewijzigd.
2. Sloop van zoveel mogelijk overbodig geworden en ontsierende bebouwing is wenselijk.

#### ***Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit***

De leidraad helpt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en wordt door de provincie gebruikt bij ontheffingsaanvragen op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. De provinciale visie op ruimtelijke kwaliteit en de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen en dorpen van Noord-Holland zijn vastgelegd in de leidraad. De leidraad is een uitwerking van het eerdere beleidskader Landschap en Cultuurhistorie.

Met het handboek wil de provincie een handreiking bieden voor het maken van ruimtelijke plannen. De provincie wil laten zien hoe landschap en cultuurhistorie een mooi vertrekpunt zijn voor de planvorming en hoe nieuwe kwaliteit aan het landschap kan worden toegevoegd. Het handboek bevat geen beleid. Wel geeft het gemeenten, adviesbureaus en andere plannenmakers handvatten voor het ontwerpproces.

De leidraad vormt samen met het Handboek de juiste handvatten om ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied landschappelijk verantwoord in te passen.

#### **Gemeentelijk beleid**

##### ***Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)***

In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het herinvullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies.

Op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het gemeentelijk beleid (het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB)), worden initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties of door het saneren van het landschappelijke storende en/of niet-passende bebouwing of functies, mogelijk gemaakt.

##### ***Beleidsnotitie VAB (2006)***

In de notitie VAB wordt ingegaan op de gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in Opmeer. De doelstelling van deze regeling is het tegengaan van verpaupering en ontsiering van de gemeente Opmeer door het bieden van mogelijkheden voor versterking en clustering van de woonfunctie. Na sanering van voormalige bedrijfsbebouwing is het uitbreiden, vergroten of nieuw bouwen van woningen mogelijk alwaar dat ruimtelijk aanvaardbaar is, uitdrukkelijk rekening houdend met de huidige beleidsdoelstellingen.

Achtereenvolgens worden in deze regeling de volgende mogelijkheden uiteengezet:

- a. de bouw van een tweede woning;
- b. het in gebruik nemen van aanwezige bedrijfsgebouwen ten dienste van woondoeleinden;
- c. het uitbreiden van de bestaande woning;
- d. het bouwen van een nieuwe woning/ stolp ter vervanging van het aanwezige burgerwoonhuis;
- e. het plaatsen van extra bijgebouwen;
- f. stolpenbeleid.

***Beleidsnotitie Bijgebouwen buiten de bebouwde kom (2008);***

Steeds vaker worden woningen buiten de bebouwde kom gekocht door particulieren. Tevens is vaak sprake van aankoop van vrijkomende agrarische bebouwing waarbij verzocht wordt om een woonbestemming. Rondom woningen in het gebied buiten de bebouwde kom is soms veel grond in eigendom te verkrijgen, waardoor het mogelijk is om op hobbymatige wijze vee te houden of gewassen te telen. Wanneer mensen hiertoe besluiten, ontstaat er behoefte aan extra bebouwing (opslagruimte, dierenverblijven). Op grond van het huidige vastgestelde beleid is maximaal 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan bij burgerwoningen in het gebied buiten de bebouwde kom. Meestal is er al een bijgebouw van omvang op het perceel aanwezig, waardoor extra bebouwing niet of nauwelijks mogelijk is. In de bovengenoemde gevallen is 70 m<sup>2</sup> echter veelal te beperkt.

Er is besloten om een maximale oppervlakte voor bijgebouwen buiten bebouwde kom te hanteren van maximaal 150 m<sup>2</sup>. Om hiervan gebruik te kunnen maken dient er voldaan te worden aan enkele voorwaarden.



## Bijlage 2 Voorbeeldregelingen

In onderstaande zijn de bestaande relevante regels met betrekking tot de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' uit het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen. In het geel zijn de nieuwe regels met betrekking tot functieverandering opgenomen. In het artikel wonen gaat het om de gevallen die voortvloeien uit de inspraakreacties. In de bestemming 'Agrarisch' gaat het om de toekomstige gevallen van functieverandering.

### Artikel 22 Wonen (uit voorontwerp bestemmingsplan)

#### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. wonen en tuinen,
- b. atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier',
- c. museum, ter plaatse van de aanduiding 'museum',
- d. hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- e. bloembinderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bloembinderij';
- f. kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- g. kinderdagverblijf met maximaal 6 plaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing': voormalige bedrijfsbebouwing;
- i. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- j. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', en
- k. binnen bestemmingsvlakken met ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, welke hoofdzakelijk bestaat uit voormalige boerderijen met ingebouwd woongedeelte.

#### 22.2 Bouwregels

##### 22.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 22.2.1, gelden de volgende bepalingen:

##### woningen en aanbouwen

- a. het aantal woningen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer dan één bedragen, of ten hoogste zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. een woning mag uitsluitend worden herbouwd ter plaatse van en ten hoogste tot de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning;
- c. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 22.1, onder b, mogen woningen uitsluitend worden gebouwd met als afdekking een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 65°, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 25% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;

- d. tenzij het betreft karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 22.1, onder i, mag in afwijking van het bepaalde onder b, van een woning de bestaande inhoud met ten hoogste 30% worden vergroot, tot ten hoogste 800 m<sup>3</sup>, met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. vergroting mag uitsluitend plaatsvinden achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning en tot ten hoogste de goothoogte en bouwhoogte van de bestaande woning;
  2. de diepte van aanbouwen ten opzichte van de zijgevel van de bestaande woning mag niet meer dan 3 m bedragen en ten opzichte van de achtergevel niet meer dan 5 m;
  3. tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van elk van de woningen, zonder aanbouwen, tot de onderlinge perceelsgrens niet minder 2,5 m bedragen;
  4. het bepaalde onder f;
- e. bij het bouwen betreffende karakteristieke bebouwing als bedoeld in lid 22.1, onder f, mag de uitwendige hoofdvorm niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van oorspronkelijke waarden;

#### **maximum bebouwingspercentage**

- f. op de bij eenzelfde woning behorende gronden als bedoeld in lid 22.1, mag het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 40% bedragen;

#### **bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- g. op bij een woning behorende gronden mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd, voor zover op die gronden geen bestaande gebouwen voorkomen, die redelijkerwijs geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden om te dienen als bijgebouw;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op:
1. ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning,
  2. binnen 50 m van de achtergevel van de woning, en
  3. binnen 20 m van de zijgevel van de woning;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij elke woning niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder f;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig bedrijfsbebouwing' mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan.
- k. in afwijking van het bepaalde onder h en i, mogen bijgebouwen, zoals portieken of erkers, vóór de voorgevel aan de woning worden aangebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 8 m<sup>2</sup> bij elke woning, onverminderd het bepaalde onder f;
- l. de goothoogte van niet voor bewoning bestemde gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' mag niet meer dan 6 m bedragen;
- m. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijgebouwen:	3,5 m	5,5 m
erkers:	3 m	-
pergola's en overkappingen met een open constructie:	-	2,7 m

erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning	-	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggemasten	-	2 m

## 22.3 Afwijken van de bouwregels

### 22.3.4 Ten behoeve van nieuwbouw bij voormalig agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 onder teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. van het bepaalde onder i kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 150 m<sup>2</sup>, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 300 m<sup>2</sup>;
- b. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).

## 22.5 Afwijken van de gebruiksregels

*Toevoegen:*

### 22.5.3 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn de nevenfuncties kleinschalig kamperen ook toegestaan op gronden zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- c. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- e. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn (eventueel koppelen aan bedrijvenlijst max. milieucategorie 2 (en daarmee gelijk te stellen bedrijven en niet verkeersaantrekkend);
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;

- k. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- l. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 300 m<sup>2</sup>;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
  - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
  - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

## 22.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 40 (Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven sloopwerkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

## Artikel 3 Agrarisch (nieuwe gevallen)

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

- n. uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde permanente bollenteelt, vis-, wormen- of madenkwekerij en een champignon- of witlofkwekerij, met dien verstande dat een intensieve veehouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is toegestaan;
- o. instandhouding van de in het gebied voorkomende danwel daaraan eigen faunistische en vegetatieve waarden;
- p. fietspaden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
- q. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- r. glastuinbouw, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- s. tuinbouw, ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
- t. manege, ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- u. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- v. paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- w. kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- x. extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden, en
- y. binnen bestemmingsvlakken met ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.4 Nevenactiviteiten bij functionerend agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 en sublid 3.2.1, ten behoeve van het gebruiken van gronden en gebouwen binnen een bouwvlak waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdaciviteit, voor de volgende niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij;
- b. agrarisch natuurbeheer;
- c. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, agrarisch hulpbedrijf, fouragehandel, hoefmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven;
- d. viskwekerij, champignonskwekerij;
- e. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf;
- f. opslag- en stallingsbedrijven, waaronder begrepen caravan- en botenstalling;
- g. het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied.
- h. atelier, museum, galerie en kunsthandel;
- i. detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte producten;
- j. horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;
- k. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;

- l. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 'bed and breakfast'-appartementen, vakantie-appartementen, pension en kampeerboerderij, met dien verstande dat maximaal zes verblijfseenheden zijn toegestaan per bedrijf;
- m. andere niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten, die in ruimtelijk en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

1. de nevenactiviteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de ondernemer van de hoofdactiviteit;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met de omgevingsvergunning toegestane gebruik;
3. binnen eenzelfde bouwvlak mag de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de hiervoor genoemde niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen;
4. onverminderd het bepaalde onder 3, mag binnen eenzelfde bouwvlak de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
6. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
7. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het betreffende bouwvlak plaats te vinden;
8. buitenopslag is niet toegestaan;
9. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals buitenstalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; aanvrager dient ter onderbouwing een beplantingsplan te overleggen; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing van een en ander in het landschap kunnen eisen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

### 3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Artikel 40 (Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) is van toepassing op het uitvoeren van in dat artikel aangegeven sloopwerkzaamheden, op en/of in de daarbij aangegeven gronden.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

**Nieuw toe te voegen:**

#### **3.7.6 Wijziging naar Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 3.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in 'Wonen', met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
  1. indien er sprake is van sloop tot 300 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;

2. indien er sprake is van sloop van meer dan 300 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 300 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden;
  3. van het gesloopte oppervlak boven 300 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende ter plaatse van de aanduiding aaneengesloten als 'Wonen' aan te wijzen gronden mag niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
  - d. het bepaalde in artikel 22 Wonen is van overeenkomstige toepassing;
  - e. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
  - f. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot, met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
  - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;

*Uit te breiden met:*

### **3.7.6 Niet-agrarische bestemmingen in voormalig agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 3.1, het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak ter plaatse verwijderd:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid met dien verstande dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een boerderij met ingebouwd woongedeelte of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', een tweede woning is toegestaan, indien zulks leidt tot instandhouding van die bebouwing en de bebouwing straatgericht wordt gesplitst, en met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat geen van de woningen buiten die aaneengesloten bebouwing mag worden geplaatst;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
  1. indien er sprake is van sloop tot 650 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
  2. van het gesloopte oppervlak boven 650 m<sup>2</sup> mag het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd niet meer bedragen dan 650 m<sup>2</sup>;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder c dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland).;
- f. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;

- g. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- h. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- n. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- o. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- p. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- q. het aantal woningen mag niet toenemen;
- r. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
  - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
  - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.
- s. wijziging naar de bestemmingen als bedoeld in artikel 12 (Maatschappelijk), 16 (Recreatie) en 8 (Bedrijf), voor een:
  - 1. loonwerk-, veehandels- en hoveniersbedrijf,
  - 2. dierenkliniek, -asiel en -pension, of
  - 3. ambachtelijk bedrijf, dat naar aard, omvang en gevolgen van de bedrijfsactiviteiten voor de omgeving redelijkerwijs past in een buitengebied,

met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. bij eenzelfde bedrijf worden de gronden ter plaatse van de aanwezige bebouwing en 0,5 ha van de direct daaraan grenzende gronden als 'Bedrijf' aangewezen;
- 2. het bepaalde in artikel 8 Bedrijf is van overeenkomstige toepassing;
- 3. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal (bedrijfs)woningen mogen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet worden vergroot;
- 4. de bedrijfsactiviteiten/voorzieningen mogen:
  - a. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren;
  - b. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf/de voorziening voorkomt;
  - c. geen wijziging van de uitwendige hoofdvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
  - d. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
  - e. geen detailhandel inhouden of met zich meebrengen, behoudens in ondergeschikte mate in het betreffende bedrijf en daaraan inherent;



- f. in vergelijking met het voormalige, agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen, met dien verstande dat parkeren behorende bij het hier bedoelde gebruik uitsluitend op bij het betreffende bedrijf behorende gronden mag plaatsvinden.
- 5. het bedrijf dient adequaat te zijn ontsloten voor rijverkeer;
- 6. het parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden.