

4.2 Agrarisch

4.2.1 Bestemmingsomschrijving

De agrarisch gebruikte gronden zijn vastgelegd met de bestemming Agrarisch. Dit geldt voor zowel de agrarische bouwpercelen als voor de onbebouwde agrarische gronden.

Agrarische bouwpercelen / bouwvlakken

De agrarische bouwpercelen zijn op de verbeelding concreet begrensd. De bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing moet binnen het bouwvlak opgericht worden. Concentratie van bebouwing is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk. Zo wordt voorkomen dat het landschap wordt ontsierd met verspreid liggende bouwwerken. Bij het begrenzen van het bouwvlak is de ligging van het vigerende bouwvlak en de huidige situatie als uitgangspunt genomen.

Agrarische bedrijven met concrete bouwplannen op korte termijn zijn conform de gewenste situatie opgenomen. Hiervoor zijn met de betreffende agrariërs gesprekken gevoerd. Bij de ligging van het nieuwe, aangepaste bouwvlak is onder andere gekeken naar de landschappelijke inpassing en de gewenste nieuwe inrichting. Voor een bestendig ruimtegebruik is het van belang dat alle bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd wordt. Dit geldt dus voor de bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning), maar ook voor mest- en sleufsilo's en kuilplaten.

De gemeente wil voorkomen dat er vóór de voorgevels van bedrijfswoningen bedrijfsbebouwing wordt opgericht, niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook om het veelal karakteristieke aanzicht van een boerenerf te beschermen.

Bij recht zijn, aanvullend op de agrarische bedrijvigheid binnen het bouwvlak, de volgende functies mogelijk:

- aan huis verbonden beroepen;
- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Een aantal specifieke functies en bebouwing is apart aangeduid. In de regels en op de verbeelding zijn bijvoorbeeld de volgende aanduidingen opgenomen:

- specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf;
- specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 1: binnen deze aanduiding is een zorgwoning toegestaan;
- specifieke vorm van maatschappelijk - zorg 2: binnen deze aanduiding is, naast het agrarisch bedrijf, een zorgfunctie toegestaan;

- specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang;
- fruitteelt: alleen binnen deze aanduiding is fruitteelt toegestaan;
- een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- specifieke vorm van agrarisch - veldschuur: veldschuren groter dan 50 m² zijn vastgelegd. Dit zijn veldschuren van agrarische bedrijven die niet op een bouwperceel binnen een bouwvlak staan, maar die zich op agrarische grond bevinden;
- baggerspeciedepot;
- ijsbaan;
- specifieke vorm van water - waterberging droog: de "droge waterberging" die in het kader van de ruilverkaveling Oude Gouw is gerealiseerd, is als dusdanig vastgelegd;
- specifieke vorm van agrarisch - loods.

Plattelandswoning

Op 1 januari 2013 is de Wet Plattelandswoningen in werking getreden. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning. In een bestemmingsplan kan een dergelijke woning als een gewone burgerwoning aangemerkt worden, terwijl vanuit milieutechnisch oogpunt dezelfde milieunormen als voor agrarische bedrijfswoningen gelden. Door het als zodanig bestemmen van plattelandswoningen, wordt er een nieuwe woonfunctie geboden, zonder dat omliggende agrarische bedrijven hierdoor belemmerd worden. Voornamelijk vanuit het aspect geurhinder worden agrarische bedrijven op dit moment veel gehinderd door voormalige bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn. Voormalige agrarische woningen die van het agrarische bedrijf zijn vervreemd hebben de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' gekregen. Omdat de voormalige bedrijfswoning nog steeds (in milieutechnische zin) deel blijft uitmaken van het bedrijf, blijft de voormalige bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch' en dus ook binnen het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf.

Nieuwe bouwpercelen

In dit bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor het mogelijk maken van nieuwe agrarische bouwpercelen. De vraag naar vestigingsruimte voor nieuwe agrarische bedrijven zal naar verwachting beperkt zijn. In eerste instantie moet bij een aanvraag voor vestiging gezocht worden naar mogelijkheden op eerder vrijgekomen agrarische bouwpercelen. Toch kan het gebeuren dat, gezien ook de looptijd van het bestemmingsplan, zich incidenteel de vraag voordoet voor een nieuwe agrarische bedrijfsvestiging. Zo kunnen bestaande bedrijven in bebouwde

kommen milieutechnisch zó ongunstig liggen dat ze een nieuwe locatie nodig hebben. Uitgangspunt is dat nieuwe bedrijfslocaties via een apart bestemmingsplan geregeld worden. Voor dit soort gevallen is het wenselijk voor elk geval een afzonderlijke afweging te maken en een aparte procedure te doorlopen.

Bollenteelt

De niet-permanente bollenteelt (reizende bollenkraam) krijgt ruime ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente. Met de reizende bollenkraam wordt de wisselende bloembollenteelt bedoeld, die elk jaar naar een ander perceel trekt. Wel geldt een restrictie voor gronden met hoge cultuurhistorische, ecologische en bodemkundige waarden. Voor deze gebieden wordt de reizende bollenkraam uitgesloten. Dit betreffen de Polder Mijzen en de Polder Beetskoog. De aardkundige en landschappelijke waarden van deze polders zijn vastgelegd middels de dubbelbestemming Waarde - Aardkundig en Waarde - Landschap verkaveling. De reizende bollenkraam is binnen deze beide dubbelbestemmingen uitgesloten.

Boomteelt, houtteelt en andere opgaande meerjarige beplanting

Boomteelt, houtteelt en andere opgaande meerjarige beplanting is een vorm van agrarische productie die, met name in een open landschap, een grote ruimtelijke impact heeft. Gezien het open karakter van het landschap voert de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van deze vormen van agrarische productie. In het gehele landelijk gebied van de gemeente Koggenland zijn deze vormen van agrarische productie uitgesloten.

Fruitteelt is mogelijk in de gebieden aan de Julianaweg en de Leet. Deze gebieden hebben het karakter van een halfopen overgangsgebied, waar fruitteelt een passende agrarische activiteit is. Gezien de landschappelijke en ecologische waarden van de overige gebieden, wordt in die gebieden de fruitteelt uitgesloten. Op een aantal plekken buiten deze gebieden komt eveneens fruitteelt voor. Deze locaties zijn aangeduid in het bestemmingsplan.

4.2.2 Bouwregels

De aanduiding voor agrarische bedrijven bestaat uit een 'bouwvlak'. Onder de algemeen toegestane activiteiten vallen de melkveebedrijven, schapenhouderijen, paardenfokkerijen, akker- en tuinbouwbedrijven. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Bebouwing moet achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Overkappingen en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Daarnaast vindt in veel gevallen in de directe omgeving van de gebouwen de mestopslag of opslag

van andere landbouwproducten plaats. Dit alles moet binnen het bouwvlak gesitueerd worden.

Voor bebouwing binnen het bouwvlak is een bouwschema opgenomen (zie 3.2 Bouwregels). Op een agrarisch bouwperceel is maximaal 2.000 m² teeltondersteunend glas toegestaan bij vollegrondtuinbouwbedrijven. Permanente boog-, rol- en gaaskassen worden tot teeltondersteunend glas gerekend.

Schuurkassen komen bij verschillende agrarische bedrijven voor. Dit zijn bedrijfsgebouwen met een lichtdoorlatend dak en zijwanden van een "dicht" materiaal, zoals kunststof of hout. Dergelijke bebouwing wordt niet aangemerkt als kas, maar als onderdeel van de bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de standaard bouwregels en afmetingen voor bedrijfsgebouwen.

Daar waar twee bedrijfswoningen aanwezig zijn, heeft het perceel de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning". Indien het perceel voorzien is van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning uitgesloten.

In de regels is opgenomen dat bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden. Hierdoor wordt voorkomen dat er voor de bedrijfswoning andere bebouwing wordt opgericht. Zo wordt het karakteristieke aanzicht van het boerenerv vastgelegd.

In het bestemmingsplan is bij recht de mogelijkheid opgenomen om tijdelijke werknemers op het agrarisch bedrijf te huisvesten. Dit kan in een logiesgebouw dat binnen het bouwvlak wordt opgericht. Het kan hierbij gaan om een nieuw gebouw of het omzetten van een (deel van een) bestaand bedrijfsgebouw (geen bedrijfswoning) tot maximaal 500 m².

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

Artikel 3.3.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

In de gemeente kunnen initiatieven ontstaan voor nieuwe vormen van bedrijvigheid, die een sterke verwantschap vertonen met een agrarisch bedrijf. Verbrede landbouw strekt zich dikwijls uit tot het terrein van recreatie, zorg, natuur en landschapsbeleving, educatie, kleinschalige horeca en het bieden van logies of een combinatie hiervan. Het gaat om functies die naast de oorspronkelijke agrarische bedrijfstak worden uitgeoefend en in de regel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

In de praktijk blijkt dat er zich telkens nieuwe functies ontwikkelen. Daarbij kunnen nevenactiviteiten niet ongelimiteerd worden toegestaan. De activiteiten moeten passen in het landelijk gebied, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respecteren en geen grote verstoring opleveren voor de omgeving. Hierbij speelt onder meer verkeersoverlast en aantasting van het straatbeeld door

onder andere buitenopslag. Belangrijk uitgangspunt is dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan het agrarische bedrijf.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor verbreding van de agrarische bedrijven met nevenactiviteiten, bijvoorbeeld in de vorm van:

- recreatieve activiteiten, zoals logiesverstrekking of boerengolf;
- kleinschalig kamperen;
- welzijnszorg;
- agrarische aanverwante bedrijvigheid, zoals paardenhouderijen, loonbedrijven, en het be- en verwerken van agrarische producten.

De genoemde activiteiten zijn niet uitputtend. Overkoepelende randvoorwaarde voor activiteiten binnen het agrarische gebied is het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De activiteit vindt zo veel mogelijk plaats binnen de bestaande bebouwing.

Voor het toestaan van nevenactiviteiten geldt een nader afwegingsmoment in de vorm van een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, gekoppeld aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zo mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van verkeersoverlast, buitenopslag, aantasting van het straatbeeld, et cetera.

Wat betreft de toegestane bedrijfstakken is in Bijlage 4 een lijst opgenomen. Omdat vanuit de markt telkens nieuwe initiatieven kunnen komen, zijn ook de naar aard en invloed vergelijkbare bedrijfstakken toegestaan. Voor alle nevenactiviteiten geldt dat er door de nieuwe functie geen belemmeringen mogen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van aanwezige (agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen.

Zorgboerderijen waar die bestaan uit een aantal appartementen voor de cliënten en waar de zorgfunctie de hoofdfunctie is, worden niet als nevenactiviteit gezien. Het eventueel realiseren van een dergelijke functie moet via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan) plaatsvinden.

Artikel 3.3.2 Afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens

Met een omgevingsvergunning kunnen bijbehorende bouwwerken op een kleinere afstand dan 5,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevels van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Er kunnen situaties zijn waar, bijvoorbeeld de vorm van het perceel, het handhaven van deze eis ongewenste situaties oplevert.

Artikel 3.3.3 Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning

Bedrijfsgebouwen moeten in principe achter de achtergevel van de bedrijfswoning gerealiseerd worden. Het kan echter voorkomen dat dit, bijvoorbeeld door de vorm van het perceel, ongewenste situaties oplevert. Met een afwijking kunnen

daarom ook bedrijfsgebouwen voor de achtergevel worden toegestaan. Hier zijn wel enkele voorwaarden aan gekoppeld, zoals behoud van het bebouwingsbeeld en bescherming van de privacy van omliggende percelen.

Artikel 3.3.4 Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning

Zie hiervoor de algemene toelichting op deze afwijkmogelijkheid.

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Artikel 3.3.5 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane goot- en/of bouwhoogte. De afwijking kan uitsluitend verleend worden indien er sprake is van een aantoonbare noodzaak vanuit milieumaatregelen en/of dierenwelzijn.

Artikel 3.3.6 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan in ondergeschikte mate afgeweken worden van de bestaande hoofdvorm van een stulp. Bij bepaalde verbouwingen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van de bestaande oppervlakte, goothoogten en dakhellingen. Uitgangspunt is en blijft het handhaven van de hoofdvorm van de stulp.

4.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3.5.5 Bewoning tweede bedrijfswoning door tijdelijke werknemers

Soms komen er bij agrarische bedrijven tweede bedrijfswoningen voor. In een aantal gevallen is de tweede bedrijfswoning al afgesplitst van het agrarisch bedrijf, omdat deze de functie van tweede bedrijfswoning verloren heeft. Met een afwijking kan het huisvesten van tijdelijke werknemers in een (voormalige) tweede bedrijfswoning toegestaan worden. Dit kan alleen als sprake is van tijdelijke werknemers van het eigen agrarische bedrijf. De bestaande hoofdvorm van de bedrijfswoning moet gehandhaafd blijven, uitbreiding is niet mogelijk.

Artikel 3.5.6 Moestuinen

Met een afwijking kunnen in het landelijk gebied moestuinen toegestaan worden. Dergelijke moestuinen kunnen een impact hebben op het landschap. Er is daarom voor gekozen om moestuinen alleen aangrenzend aan woonpercelen, wegen en sloten toe te staan en altijd een landschappelijke afweging te maken. Daarmee wordt voorkomen dat moestuinen midden in het landelijk gebied gerealiseerd worden.

Met een afwijkingsprocedure kunnen daarnaast de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:

- mantelzorg;
- paardrijbak;
- ondergeschikte tak of deeltijdfunctie.

Voor een toelichting op de randvoorwaarden voor het toestaan van deze functies, wordt verwezen naar de algemene toelichting op deze afwijkmogelijkheid.

4.2.5 Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming Agrarisch is voor aan aantal ontwikkelingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit zijn ontwikkelingen die de gemeente de benodigde flexibiliteit geven voor bepaalde, voorzienbare situaties. De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

Artikel 3.7.1 Vergroten bouwvlak

Bouwvlakken kunnen vergroot worden tot een maximum van 2 hectare. Er moet wel sprake zijn van langdurige vergroting van de productieomvang en de noodzakelijkheid van de uitbreiding moet worden aangetoond. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven onnodig uitbreiden en dat er onnodig bebouwing in het landelijk gebied gerealiseerd wordt, die in de nabije toekomst zijn nut weer verliest.

Voor agrarische bedrijven in polder Mijzen en polder Beetskoog geldt dat deze kunnen groeien tot maximaal 1,5 hectare. Deze maximale oppervlakte is gekoppeld aan de dubbelbestemming Waarde - Aardkundig (polder Mijzen) en Waarde - Landschap verkaveling(polder Beetskoog).

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet aangetoond worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een erfinrichtingsplan nodig. Deze wordt getoetst aan het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1). Ook moet advies ingewonnen worden bij de waterbeheerder. Dit houdt in dat er voldoende watercompensatie gerealiseerd moet worden.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 3.7.2 Wijziging situering bouwvlak

Er kunnen zich situaties voordoen dat er geen sprake is van vergroting van de bedrijfsproductie, maar dat het gewenst is het perceel anders in te richten. Het bouwvlak moet hierdoor qua vorm anders gesitueerd worden. Er moet wel een aantoonbare bedrijfstechnische noodzaak zijn voor de wijziging van de situering.

Ook moet met een erfinrichtingsplan aangetoond worden dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 3.7.3 Nieuw baggerspeciedepot

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan een nieuw baggerspeciedepot worden toegestaan. Het depot mag geen onevenredige afbreuk doen aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden of omliggende functies.

Artikel 3.7.4 Waterberging

Nieuwe waterbergingsgebieden kunnen na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Uitgangspunt is dat natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast worden.

Artikel 3.7.5 Nieuwe fruitteelt

Fruitteelt is in het hele plangebied aangeduid. Nieuwe fruitteelt kan met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt. Na toepassing wordt de aanduiding "fruitteelt" aangebracht. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden in gebieden die in het beeldkwaliteitplan zijn aangewezen als overgangsgebied (zie ook Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied).

Artikel 3.7.6 Vergroten intensieve veehouderijbedrijven

Op basis van de PRVS mogen intensieve veehouderijen uitbreiden tot een oppervlakte van maximaal 2 hectare. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming Agrarisch. Er moet daarbij wel sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij aangetoond moet worden dat er sprake is van een intensief veehouderijbedrijf met een gezonde toekomst.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Artikel 3.7.7 Wijziging naar natuur

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan nieuwe natuur mogelijk gemaakt worden. Het betreft een algemene wijziging naar de bestemming Natuur - 2. Hier kan sprake zijn bij de aanleg van een nieuw natuurgebied. De wijzigingsbevoegdheid mag pas toegepast worden als de gronden daadwerkelijk in eigendom zijn van de partij die de natuurwaarden realiseert en/of beheert.

Beleidskader:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040
- Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Zie voor nadere informatie ook paragraaf 3.8 Ecologie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Artikel 3.7.8 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente binnen dit bestemming de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Het slopen van minimaal 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing op een perceel geeft recht op het bouwen van één woning.

Bij toepassing van deze compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1).

Mocht het noodzakelijk zijn om meer woningen te realiseren, dan wordt dit gezien de landschappelijke en ruimtelijke impact met een aparte procedure geregeld.

Zie ook het provinciale en gemeentelijke beleidskader:

- Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland;
- Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland.

Artikel 3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen of Wonen - Stolp. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. Wel is gebleken dat er in een aantal gevallen de wens bestaat om voormalige agrarische bouwpercelen weer als een agrarisch perceel te verkopen. Om dit ook planologisch mogelijk te maken, is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een woonbestemming weer om te zetten naar een agrarische bestemming.

Artikel 3.7.10 Vergroten bestemmingsvlakken wonen

In het landelijk gebied, en met name in de linten, bestaat er de behoefte agrarische grond in gebruik te nemen als tuin. Het betreft bijvoorbeeld gronden tussen woonhuizen, die waardevolle doorkijken kunnen geven naar het achterliggende landschap. Bij dergelijke waardevolle doorkijken kan het ongewenst zijn de agrarische grond in een tuin te veranderen. In andere situaties, bijvoorbeeld bij relatief open linten, kan de realisatie van tuinen tussen woonhuizen geen probleem zijn. Er is daarom gekozen om de uitbreiding van tuinen (en dus percelen) aan een nader afwegingsmoment te koppelen.

Ook bestaat er vaak de wens tuinen (en dus percelen) te verdiepen. Ook dit is mogelijk met deze wijzigingsbevoegdheid. Om te diepe percelen te voorkomen, is een maximum diepte van 30 meter opgenomen.

Artikel 3.7.11 Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen

Er kan de noodzaak zijn om een woonbestemming te verplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld om milieutechnische redenen (een woning die bijvoorbeeld te dicht op een agrarisch bedrijf staat). De woonbestemming kan daarom verplaatst worden, waarbij het oude perceel de bestemming Agrarisch krijgt. Het aantal woningen mag niet toenemen.

Artikel 3.7.12 Woningsplitsing stolp

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen één stolp twee (bedrijfs)woningen mogelijk te maken. Splitsing kan noodzakelijk of financieel aantrekkelijk zijn in verband met het behoud van de stolp. Hiervoor kan de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" op de verbeelding aangebracht worden.

Artikel 3.7.13 Verwijderen aanduiding stolp vanwege afwijkende bouwvorm

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de stolp verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door brand of door andere calamiteiten. Herbouw is niet in alle gevallen mogelijk. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" kan daarom met een wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden. Hierna gelden de algemene regels voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden indien de stolp door een calamiteit verloren gaat. Hierdoor wordt de karakteristieke waarde van stolpen zoveel mogelijk in stand gehouden.

Artikel 3.7.14 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Agrarische percelen kunnen gewijzigd worden naar de volgende functies: Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch hulpbedrijf en Sport

- Manege. Dit zijn functies die, onder voorwaarden, passend zijn in het landelijk gebied. Al deze functies moeten binnen de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden. Dit voorkomt een toename van bebouwing. Bij het wijzigen naar de bestemming Bedrijf mag er geen sprake zijn van de fabrieksmatige productie van goederen. Dergelijke bedrijven horen op een bedrijventerrein en niet in het landelijk gebied. Omliggende functies (agrarische bedrijvigheid of woningen) mogen niet belemmerd worden door de functiewijziging. Tot slot moet met een bedrijfsplan de volwaardigheid en economische duurzaamheid aangetoond worden. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat zich in het landelijk gebied bedrijven of functies vestigen die niet levensvatbaar zijn.

Artikel 3.7.15 Wijziging ten behoeve van de vestiging van recreatieappartementen

Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen binnen de agrarische bebouwing recreatieappartementen toegestaan worden. Uitgangspunt is dat de recreatieappartementen ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering en wonen de hoofdfunctie van de bedrijfswoning (stolp) blijft. Ook is er een maximum van 5 appartementen opgenomen. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Artikel 3.7.16 Wijziging ten behoeve van een plattelandswoning

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan binnen een agrarisch bouwvlak de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" aangebracht worden. Deze bevoegdheid kan worden toegepast om voormalige agrarische bedrijfswoningen planologisch om te zetten naar een burgerwoning. Ook kan deze wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om plattelandswoning weer planologisch aan te merken als (tweede) bedrijfswoning.