

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. maximaal 1 bouwlaag van gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
 2. uitbreiding of nieuwbouw van dierverblijven, dan wel het realiseren van nieuwe dierplaatsen in bestaande dierverblijven niet is toegestaan;
- b. paardenhouderijen/fokkerijen;

en tevens voor:

- c. behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- d. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan als functieverbreding en ter instandhouding van een volwaardig agrarisch bedrijf in bedrijfsgebouwen en/of op terreinen;
 2. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de onderstaande tabel, en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Functie	toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak	voorwaarden
Zorgvoorzieningen ten behoefte van dagbesteding	150 m ²	-
Zorgvoorzieningen ten behoefte van 24-uurszorg	300 m ²	-
Kinderopvang	150 m ²	-
Educatie	150 m ²	-
Dagrecreatie	150 m ²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien

		verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Productie (be- en verwerking) van streekproducten	250 m ²	Enkel op het eigen agrarisch bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan.
Verkoop van streekproducten	100 m ²	
Agrarisch landschaps- en natuurbeheer	150 m ²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Kleinschalige horeca	50 m ²	
Viskwekerij	150 m ²	
Bed & Breakfast		- de bed & breakfast functie is toegestaan in zowel de bedrijfswoning als bijgebouwen; - permanente bewoning is uitgesloten; - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie; - het aantal slaapplekken mag niet meer dan 9 bedragen; - de activiteit doet geen afbreuk aan het agrarisch karakter van de omgeving.

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van paardrijden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- m. waterlopen- en partijen.

3.2 Bouwregels

Op of in de in artikel [3.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Algemeen

De bebouwing alleen binnen het aangegeven bouwvlak mag worden opgericht, behoudens erfafscheidingen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- b. bedrijfsgebouwen dienen ten minste 5 m achter de achtergevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- d. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, met uitzondering van 10% van de oppervlakte van een bedrijfsgebouw.

3.2.3 Bedrijfswoningen/plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen/plattelandswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen/plattelandswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bedrijf is één bedrijfswoning/plattelandswoning toegestaan, dan wel het aantal zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- c. bedrijfswoningen/plattelandswoningen dienen in de naar de openbare weg toegekeerde bouwgrens te worden gebouwd, dan wel maximaal 10 m daarachter;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de dakhelling mag maximaal 60° bedragen;
- f. de oppervlakte mag niet meer dan 225 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- g. de breedte van de voorgevel mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens moet minimaal 4 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

3.2.4 Erfbebouwing behorende bij een bedrijfswoning/plattelandswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie van de bedrijfswoning/plattelandswoning gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning/plattelandswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 300 m², met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning/plattelandswoning;

- c. aan, uit- en bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning/plattelandswoning te worden gebouwd.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 15 m ten behoeve van torensilos;
 - 2. 6 m ten behoeve van mestsilos;
 - 3. 3 m ten behoeve van sleufsilos;
 - 4. 2 meter ten behoeve van erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn en 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
 - 5. 6 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. toren-, mest- en sleufsilos zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak, is toegestaan onder voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
 - 2. de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de openbare weg, aansluitend aan het bouwvlak waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;
 - 3. de bouwhoogte van de terreinafscheiding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 4. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 5. de paardenbak moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [3.2.2](#) onder b, ten behoeve van een afwijkende situering van gebouwen ten opzichte van de bebouwingsgrens;
- b. [3.2.2](#) onder c, voor een hogere goot- en bouwhoogte, tot maximaal 8 m respectievelijk 14 m;
- c. [3.2.2](#) onder c en d voor een afwijkende kapvorm, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- d. [3.2.3](#) onder e, voor een hogere goot- en bouwhoogte, tot maximaal 6 m respectievelijk 11 m;
- e. [3.2.4](#) onder b, voor een grotere oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen in de vorm van een stolp en stolpvormige woningen,

met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 120 m²;

- f. [3.2.5](#) onder a, ten behoeve van de bouw van silo's tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
- g. [3.2.4](#) onder b, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in artikel [3.5](#) onder c;
 - 2. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd;
- h. [3.2.5](#) onder b, en toestaan dat buiten het bouwvlak een mest- en kuilvoeropslag wordt opgericht, onder de voorwaarden dat:
 - 1. op het bouwvlak geen of onvoldoende ruimte aanwezig is;
 - 2. realisering van de mestopslag op het bouwvlak om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m en de totale opslagcapaciteit per agrarisch bedrijf niet meer dan 1500 m³ bedraagt;
 - 4. de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
 - 5. realisering in aansluiting op het bouwvlak plaatsvindt;
- i. [3.2.5](#) onder b, voor de bouw van een mestopslag voor meerdere agrarische bedrijven, dan wel ten behoeve van energiewinning uit biomassa buiten het bouwvlak, mits de bouwhoogte daarvan niet meer bedraagt dan 6 m en de opslagcapaciteit niet meer is dan 5000 m³, onder de voorwaarden dat:
 - 1. op geen van de betrokken bedrijven op het bouwvlak ruimte aanwezig is voor de realisering van een gezamenlijke mestopslag;
 - 2. de realisering van een mestopslag op het bouwvlak bij een van de betrokken agrarische bedrijven om milieuhygiënische redenen niet goed mogelijk is;
 - 3. dit uit bedrijfseconomische overwegingen wenselijk is;
 - 4. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. [3.2.5](#) onder c, onder 2 ten behoeve van een andere situering van de paardenbak, onder de aanvullende voorwaarden dat:
 - 1. bij een afwijkende situering de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de eigen erfbouw;

2. voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streek eigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht;
- k. [3.2.5](#) onder d, ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- l. [3.1](#) onder l, ten behoeve van de bouw van gebouwen ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten tot ten hoogste 500 m²;
- m. [3.1](#) onder a, voor het vergroten van het staloppervlak ten behoeve van het houden van dieren in verband met het verbeteren van het dierenwelzijn of een betere bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot;
 2. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast, hetgeen blijkt uit een beplantingsplan;
 3. het beplantingsplan dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.
- n. [3.1](#) onder a, voor de uitbreiding of nieuwbouw van dierverblijven, dan wel het realiseren van nieuwe dierplaatsen in bestaande dierverblijven met dien verstande dat:
 1. is aangetoond dat geen toename van stikstofdepositie op de daarvoor gevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden in de omgeving optreedt;
 2. is aangetoond dat de activiteit niet leidt tot onevenredige aantasting van de milieuhygiënische situatie,
 3. is aangetoond dat lichthinder/lichtvervuiling wordt beperkt;
 4. middels een beplantingsplan de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
 5. het beplantingsplan dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.

3.3.2 Dierverblijven / dierplaatsen

In afwijking in zoverre van het bepaalde in [3.3.1](#), onder n, onder 1 kan het bevoegd gezag tevens bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#), onder a, voor de uitbreiding of nieuwbouw van dierverblijven, dan wel het realiseren van nieuwe dierplaatsen in bestaande dierverblijven indien is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van ammoniakdepositie en overigens voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in [3.3.1](#), onder n, onder 2, 3, 4 en 5.

3.3.3 Voorwaarden

De in 3.3.1 en 3.3.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;

- d. de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel [3.1](#) wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken of laten gebruiken en/of inrichten ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
- b. het ontgronden van gronden op een diepte van meer dan 1,5 m;
- c. bodembewerkingen in de vorm van bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van permanente bollenteelt;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- k. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van nevenactiviteiten;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in artikel [3.1](#), onder l;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van bosbouw;
- o. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van sierteelt, anders dan in de vorm van tijdelijke bollenteelt;
- p. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van fruitteelt in de vorm van boomgaarden;

- q. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van agrarische producten, afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- r. het gebruiken of laten gebruiken als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, vliegvelden en landingsplaatsen, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, lig - of speelweiden, zwemgelegenheden of kwekerijen;
- s. het beproeven van voertuigen voor het beoefenen van de motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- t. werken en werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben;
- u. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor bewoning door een derde die geen functionele binding heeft met de landbouwinstelling waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning**'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [3.4.1](#) onder d, en toestaan dat een **biomassavergistingsinstallatie** wordt opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke waarden;
 - 2. de aanvraag betrekking heeft op de realisering van een dergelijke installatie ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
 - 3. de aanvraag betrekking heeft op ten hoogste 1 vergister en 1 navergister per agrarisch bedrijf;
 - 4. de aanvraag betrekking heeft op vergisters met een maximale diameter van 32 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- b. [3.4.1](#) onder h, voor het gebruik van bedrijfsgebouwen voor de **huisvesting van seizoenarbeiders**, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - 2. er wordt voldaan aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel [3.2](#);
 - 3. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden op het bestaande agrarische bouwvlak indien een conform de bestemming door de eigenaar of bedrijfsleider bewoonde en in gebruik zijnde agrarische bedrijfswoning op het bouwperceel aanwezig is;
 - 4. voor het bouwen van nieuwe bebouwing en/of woonunits een inrichtingsplan is opgesteld, waarin in ieder geval aandacht is besteed aan een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en/of de woonunits en de parkeervoorzieningen. Over de landschappelijke inpassing dient vooraf met de gemeente overleg plaats te vinden;
 - 5. agrarische seizoenarbeiders zowel in agrarische bedrijfsbebouwing als in woonunits mogen worden gehuisvest, met dien verstande dat:

- er binnen een bouwperceel van een agrarisch bedrijf ten hoogste 40 agrarische seizoenarbeiders mogen worden gehuisvest;
 - er ten hoogste 20 agrarische seizoenarbeiders in woonunits mogen worden gehuisvest;
 - 6. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden, indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
 - 7. er dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- c. [3.4.1](#) onder i, voor het inrichten en/of gebruiken van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van **mantelzorg**, onder de voorwaarden dat:
1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
 2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
 3. er dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
 4. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 5. het totaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen ten behoeve van inwonende ouders/familieleden niet wordt overschreden;
 6. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd.
- d. [3.4.1](#) onder j, ten behoeve van **kleinschalig kamperen**, mits:
1. het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 25;
 2. de afstand tot overige verblijfsrecreatieve voorzieningen niet minder dan 100 m bedraagt;
 3. de afstand tot woningen niet minder dan 50 m bedraagt;
 4. kleinschalig kamperen plaatsvindt binnen het bouwvlak;
 5. kleinschalig kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
 6. dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

7. de locatie niet is gelegen binnen een zone van 200 m vanaf de Westfriese Omringdijk en inlaagdijken (Oudedijk, Valkkogerdijk) of vanaf de voor natuurgebied bestemde gronden.
- e. [3.4.1](#) onder k, ten behoeve van het toestaan van **onderschikte horeca** bij de nevenactiviteiten zoals die zijn genoemd in artikel [3.1](#) onder l.
- f. [3.4.1](#) onder l, ten behoeve van de nevenactiviteit in de vorm van de **verkoop van streekproducten** buiten het bouwvlak.
- g. [3.4.1](#) onder m, ten behoeve van het gebruik van de gronden en gebouwen voor een **grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten** dan is weergegeven in lid [3.1](#) onder l;
- h. [3.4.1](#) onder u en toestaan dat de bedrijfswoning bewoond wordt door een derde die geen functionele binding heeft met de landbouwinrichting waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt, met dien verstande dat de bedrijfswoning beschouwd blijft worden als onderdeel van die inrichting en onder de voorwaarden dat:
 1. de bedrijfswoning gelegen is binnen het agrarische bouwvlak;
 2. binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen, een landbouwinrichting aanwezig is of een landbouwinrichting op grond van de regels van dit bestemmingsplan toegestaan is;
 3. het verlenen van de omgevingsvergunning er niet tot leidt dat binnen het agrarische bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen een andere bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

De onder a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de in artikel [3.1](#) bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover deze groter zijn dan 200 m²;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- c. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, natuurvriendelijke oevers of aanlegplaatsen, voor zover deze niet als bouwwerken aan te merken zijn;
- d. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;
- e. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond, alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- f. het graven of vergraven van waterlopen en waterpartijen, vijver e.d. en het maken van dammen.

3.6.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel [3.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel [3.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) onder j niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel [3.6.1](#) na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen naar Bedrijf of Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien na gehele bedrijfsbeëindiging geen andere agrariër zich meer ter plaatse vestigt, de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming:

- 'Bedrijf' waarbij de regels van artikel 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- 'Maatschappelijk' ten behoeve van een zorgboerderij, waarbij de regels van artikel 'Maatschappelijk' van toepassing zijn;

onder de voorwaarden dat:

- a. de locatie niet blijvend geschikt is/wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven;
- b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
- c. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;

- d. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- f. er dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
- g. ten hoogste een vloeroppervlak van 650 m² mag worden gebruikt voor deze doeleinden, met dien verstande dat voor in pandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing kan worden aangehouden;
- h. ten hoogste 6 recreatie-eenheden mogen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting niet is toegestaan;
- j. de wijziging niet mag leiden tot toename van de bebouwing;
- k. de bestaande boerderij mag worden gesplitst, met dien verstande dat maximaal één extra woning mag ontstaan;
- l. het geen voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken dan wel de regeling Ruimte voor Ruimte;
- m. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage [Bijlagen](#) van deze regels;
- n. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- o. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan als hoofdactiviteit;
- p. de bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- q. overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- r. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;
- s. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

3.7.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij de regels van artikel 'Wonen' van toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming [Agrarisch met waarden](#) (artikel 3) zonder bouwvlak;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. van de overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moet een substantieel deel gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- e. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- f. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;
- h. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt;
- i. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;
- j. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

3.7.3 Vormveranderen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het veranderen van de vorm van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
- b. de vormverandering van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is.

3.7.4 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het vergroten van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken tot een totale oppervlakte van ten hoogste 2 hectare met dien verstande dat:

- a. uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
- b. aan vergroting van het bouwvlak uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
- c. het beplantingsplan zoals genoemd onder c dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd;

- d. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
- e. is aangetoond dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

3.7.5 Omzetten naar natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' waarbij de regels van artikel 'Natuur' van toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de door de provincie aangewezen Ecologische Hoofdstructuur of Ecologische Verbindingszone;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;