



Bestemmingsplan

Landelijk Gebied 2014

Gemeente Schermer



Identificatiecode:

NL.IMRO.0458.Landelijkgebied14-VS01



Gemeente Schermer

Toelichting

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied 2014

Vastgesteld 30 september 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en plansystematiek.....	7
1.2	Plangrens	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Opgave.....	8
1.5	Planproces	9
1.6	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beleid.....	11
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	20
2.4	Water.....	23
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke en functionele analyse	25
3.1	Algemeen.....	25
3.2	Historie	25
3.3	Veenweidegebied.....	26
3.4	Droogmakerij.....	27
3.5	Gebiedstypering	28
3.6	Woonbebouwing.....	29
3.7	Deelgebieden en kernkwaliteiten	29
3.8	Stedenbouwkundige opzet.....	31
Hoofdstuk 4	De agrarische sector	35
4.1	Agrarische bouwvlakken	35

4.2	Nieuwvestiging	35
4.3	Bedrijfswoning.....	36
4.4	Intensieve veehouderijen en grondgebonden bedrijven.....	36
4.5	Teeltondersteunende voorzieningen	41
4.6	Wisselteelt.....	41
4.7	Huisvesting tijdelijke werknemers	42
4.8	Nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten.....	44
4.9	Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)	49
Hoofdstuk 5 Wonen		55
5.1	Wijze van bestemmen	55
5.2	Stolpen en splitsing	55
5.3	Erfbebouwing	56
5.4	Beroep aan huis.....	57
Hoofdstuk 6 Bedrijven.....		59
6.1	Bedrijfsfuncties.....	59
6.2	Detailhandel	59
6.3	Bedrijfswoning.....	60
6.4	Opslag.....	60
6.5	Functiewijziging	60
Hoofdstuk 7 Natuur en weidevogels.....		61
7.1	Natuur.....	61
7.2	Weidevogels	62
Hoofdstuk 8 Paarden.....		64
8.1	Onderscheid professioneel - hobbymatig	64

8.2	Gebruiksgericht - productiegericht	64
8.3	Ruimtelijke aspecten aan het houden van paarden.....	64
8.4	Regeling bestemmingsplan	66
8.5	Nieuwvestiging	68
Hoofdstuk 9 Recreatie en toerisme		69
Hoofdstuk 10 Juridische planbeschrijving.....		71
10.1	Planvorm	71
10.2	Verbeelding	71
10.3	Planregels	71
Hoofdstuk 11 Milieu.....		85
11.1	Milieueffectrapportage	85
11.2	Duurzame energie	89
11.3	Geluidszone	90
11.4	Externe veiligheid	90
Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid		93
12.1	Economische uitvoerbaarheid.....	93
12.2	Handhaving.....	93
12.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
Hoofdstuk 13 Vooroverleg		95
Bijlagen		97
1.	Overzicht Molens.....	97
2.	Advies WZNH mansardekappen (digitale versie separaat)	97
3.	PlanMER Landelijk Gebied, Rho adviseurs (separaat).....	97
4.	Nota inspraak en overleg (separaat)	97

5. Memo n.a.v. opiniërende raad 19 juni 2014 (separaat).....	97
6. Nota zienswijzen en wijzigingen (separaat)	97

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en plansystematiek

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan eens per tien jaar wordt herzien. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 2003 is daarom aan herziening toe. Een bestemmingsplan moet voor de komende 10 jaar bruikbaar zijn. Dit houdt in dat er voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om in te spelen op kleinschalige veranderende situaties. Bovendien geldt sinds 1 januari 2010 dat een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar dient te zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bestemmingsplannen dienen daarnaast aan te sluiten bij de landelijk voorgeschreven standaarden, de SVBP.

Tegelijkertijd heeft de gemeente te maken met allerlei wet- en regelgeving op hoger niveau waardoor niet alle ontwikkelingen zonder meer mogelijk zijn. De gemeente streeft er naar om de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied te behouden. Enerzijds zijn dat de landschappelijke- en natuurwaarden en anderzijds het agrarisch productiegebied.

Het bestemmingsplan wordt herzien vanuit het doel om te actualiseren in verband met de actualiseringsplicht uit de Wro. In verband met de sanctie op het niet mogen heffen van leges bij een niet-tijdige herziening staat dit doel voorop. Om deze redenen wordt gekozen voor een plansystematiek die hoofdzakelijk actualiserend is. Deze systematiek houdt in dat zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie met daarnaast (beperkte) mogelijkheden voor uitbreiding. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om situaties te 'bevriezen', maar ook niet om grootschalige ontwikkelingen in het bestemmingsplan op te nemen. Van een grootschalige ontwikkeling is sprake indien een forse toename aan bebouwing wordt beoogd of een verandering van functie die niet in het bestemmingsplan past. Voor grootschalige ontwikkelingen is een zorgvuldige afweging noodzakelijk en is een afzonderlijke procedure de aangewezen weg.

Ter voorbereiding van de bestemmingsplanherziening is een beleidsnotitie opgesteld: de Kadernota Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014. Hierin is een inhoudelijk kader geschetst, waarbinnen het bestemmingsplan moet worden opgesteld. Voor de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook in grote mate gebruik gemaakt van de beleidsteksten in de kadernota.

1.2 Plangrens

De gemeente Schermer heeft een grondoppervlak van 6.444 hectare, waarvan het grootste deel tot het landelijk gebied behoort. Slechts iets meer dan 100 hectare¹ wordt gebruikt als (semi) bebouwd of sportterrein. De gemeente Schermer is hiermee, op één gemeente na, de minst verstedelijkte gemeente van Nederland. Het landelijk gebied bepaalt dan ook voor een groot deel het karakter en de uitstraling van de gemeente Schermer. Aangezien het landelijk gebied van de gemeente Schermer een groot areaal betreft bevat het bestemmingsplan een omvangrijk plangebied.

¹ CBS Statline 2008

Het plangebied beslaat het volledige landelijke gebied. In het algemeen kan gezegd worden dat de grenzen aansluiten op het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Het plangebied van het toekomstig te ontwikkelen Stompetoren-West wordt vooralsnog opgenomen in de plangrens, omdat al het gemeentelijke grondgebied voorzien dient te zijn van een actueel bestemmingsplan (wettelijke verplichting) en de bestemmingsplanherziening van Stompetoren-West nog niet in procedure is gebracht. Voor deze gronden wordt het huidige gebruik als uitgangspunt genomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan landelijk gebied 2003 wat is vastgesteld op 28 oktober 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 2004.

In de praktijk is gebleken dat het vigerende bestemmingsplan in de praktijk over het algemeen een goed werkbaar instrument is. Het vigerende bestemmingsplan blijkt over het algemeen voldoende toereikend qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit wordt onderschreven door het feit dat er relatief weinig vrijstellingsprocedures zijn gevoerd in de afgelopen jaren. Het uitgangspunt 'agrarisch productiegebied en behoud van cultuurhistorische waarden' werd als positief ervaren en wordt nog steeds onderscheven. De agrarische functie en de cultuurhistorische waarden prevaleren ten opzichte van andere functies in het plangebied. Belangrijke uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan zoals het uitsluiten van intensieve veehouderij de bedrijvenbestemmingen ondergeschikt laten zijn aan de agrarische bestemmingen, afmetingen van bouwvlakken en afmetingen van woonhuizen (oppervlak en/of inhoud) blijven ook voor het nieuwe bestemmingsplan van betekenis.

1.4 Opgave

De plansystematiek is actualiserend. Dat houdt in dat in beginsel op perceelsniveau wordt geactualiseerd naar de feitelijke situatie (indien legaal tot stand gekomen). Het bestemmingsplan dient houdbaar te zijn voor de komende planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan zijn daarom flexibiliteitsbepalingen opgenomen zodat het plan kan inspelen op autonome ontwikkelingen. Deze flexibiliteitsbepalingen zien met name toe op de agrarische functie.

Er zijn in de afgelopen jaren diverse beleidsdocumenten vastgesteld welke moeten worden verwerkt in het bestemmingsplan. Te denken valt aan:

- Nota verblijfsrecreatie
- Beeldkwaliteitsplan
- Structuurvisie Kamers en Linten 2040
- Cultuurnota Schermer
- Beleidsnota archeologie

Daarnaast zijn verbeteringen van het bestemmingsplan wenselijk ten aanzien van het waarborgen van sommige cultuurhistorische waarden, zoals singels bij van oorsprong agrarische kavels. In verband hiermee zullen sommige bouwvlakken meer gedetailleerd worden aangepast. Omdat de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan landelijk gebied 2003 niet volledig bleek te zijn, is hier extra

aandacht aan gegeven in dit bestemmingsplan. Het moet vooraf duidelijk zijn welk bedrijf of welke milieucategorie gevestigd zit/ mag zitten op een adres.

In de afgelopen planperiode zijn enkele vrijstellingen verleend of is van gebruik gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Tevens is er een uitspraak geweest van de Raad van State over het bestemmingsplan Landelijk gebied 2003. Al deze wijzigingen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Inmiddels gelden er landelijke standaarduitgangspunten (IMRO 2012/SVBP 2012) voor bestemmingsplanregels en bestemmingen. Het bestemmingsplan is volgens deze normen opgesteld en is daarmee duidelijker en makkelijker raadpleegbaar geworden. Regels zijn zoveel mogelijk gebundeld en er is zo min mogelijke ruimte gelaten voor interpretatieverschillen, zodat de toetsbaarheid en rechtszekerheid is vergroot.

1.5 Planproces

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden. Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Beleid

Er bestaan diverse ruimtelijk relevante beleidsstukken op Rijks- provinciaal, regionaal en lokaal niveau (o.a. ook voorgaand bestemmingsplan). In het beleidshoofdstuk zijn de relevante onderdelen en hun doorwerking in dit bestemmingsplan beschreven.

- Bezoek plangebied

Met het opstellen van de kadernota is op perceelsniveau een inventarisatie uitgevoerd. Per adres is aangetekend wat het bestaande gebruik is en wat het bestaande gebruik is. Deze inventarisatie is uitgevoerd vanaf de straatzijde van ieder perceel.

- Bedrijven

Bij de Kamer van Koophandel zijn alle bedrijfsregistraties binnen de gemeentegrenzen opgevraagd. Met het opstellen van het bestemmingsplan is daarmee inzichtelijk of er sprake is van een bedrijfsmatig gebruik van een perceel.

- Luchtfoto

Een combinatie van de plankaarten van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 en recente luchtfoto 's maken inzichtelijk of het gebruik en de bouwwerken passen binnen de bestemmings- en de bouwvlakken.

- Afwijkingen bestemmingsplan

Verleende vrijstellingen op en wijzigingen van het bestemmingsplan zijn de afgelopen jaren in een register bijgehouden. Deze informatie was niet verwerkt op de plankaart van het voorgaande bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de vergunde rechten opgenomen.

- Karakteristieke bebouwing

Tot de karakteristieke bebouwing worden in ieder geval de rijksmonumenten, de provinciale momumenten, de stolpen en de molens gerekend. Alle molens binnen de gemeentegrenzen zijn rijksmonumenten en hebben daarnaast een molenbiotoop. De molenbiotoop wordt in het bestemmingsplan vastgelegd en om die reden zijn de molens apart geïnteriseerd. In aanvulling op de monumenten zijn de stolpen als karakteristieke bebouwing interessant. Sommige stolpen zijn tevens monumenten.

Door middel van een kaart en een adressenlijst is deze bebouwing grafisch weergegeven. De locatiegegevens van de monumenten zijn afkomstig van het rijksmonumentenregister. Het gemeentehuis is het enige provinciale monument. Er zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen. De locatiegegevens van de stolpen zijn beschikbaar gesteld door de provincie Noord-Holland.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de gebiedsvisie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planvorm en de uitleg bij de planregels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. De milieu- en overige aspecten, zoals ecologie en archeologie komen in hoofdstuk 7 aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de reacties van de overleginstanties.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het rijksbeleid is met het huidige kabinet sterk van koers veranderd. Nadat de AMvB ruimte controversieel was verklaard na de val van het kabinet, is onder het volgende kabinet het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening opgesteld. Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het kabinetsbeleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen.

De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor komt onder andere de aanwijzing van nationale landschappen te vervallen. De gemeente Schermer lag in het Nationaal Landschap Laag Holland. De aangrenzende gemeente Beemster heeft als werelderfgoed nog wel speciale aandacht in het rijksbeleid.

Het Rijk maakt geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt o.a. landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

De focus rijksbelangen ligt bij de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustgebied
- Grote rivieren
- Waddenzee(gebied)
- Buisleidingen
- Spoorwegen
- EHS
- Erfgoed
- Elektriciteitsvoorzieningen

Het Barro bevat twee soorten regelingen, namelijk regelingen die inhoudelijke eisen stellen aan bestemmingsplannen (zoals primaire waterkeringen die daarvoor bestemd dienen te worden) en regelingen die betrekking hebben op de voorbereiding en toelichting van bestemmingsplannen (bijvoorbeeld bij verstedelijking in landelijk gebied toelichten of er geen ruimte gevonden kan worden in bestaande gebieden door middel van herstructureren of transformatie). Bij de laatste categorie wordt een grote mate van afwegingsruimte geboden aan de lagere overheid. De provincies stellen hiervoor hun eigen beleid op. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren. Zie ook verder de paragraaf over provinciaal beleid.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta. De structuurvisie is begin 2012 in werking getreden.

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Voor de gemeente Schermer zijn vanuit de structuurvisie de onderwerpen energienetwerk, buisleidingen en leidingstrook relevant.

2.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water meer bepalend dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen.

Aan provincies en gemeenten vraagt het rijk om bij het opstellen van structuurvisies de waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken door een wateradvies te vragen en een waterparagraaf op te stellen. Het rijk zal verkennen welke effectieve mogelijkheden of middelen er zijn om, in aanvulling op het instrument van ruimtelijk reserveren, op lange termijn ruimte voor water beschikbaar te houden.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De provincie Noord-Holland heeft 21 juni 2010 een structuurvisie vastgesteld. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Voor de doorwerking van provinciale belangen in het gemeentelijk beleid (m.n. bestemmingsplannen en Wabo vergunningen met uitgebreide procedure) zijn regels opgenomen in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) die op dezelfde datum is vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) is nadien enkele keren gewijzigd. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De ruimtelijke verordening waarborgt de provinciale belangen en geeft regels die moeten worden opgevolgd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De gemeente dient voor het landelijk gebied rekening te houden met de volgende provinciale belangen:

Landelijk gebied

Binnen de grenzen van het landelijk gebied zijn stedelijke functies niet zonder meer mogelijk. In beginsel zijn er geen bedrijventerreinen, kantoorlocaties, woningbouw en overige vormen van verstedelijking mogelijk, tenzij kan worden voldaan aan de afwijkingsregels in de verordening. Tevens dient er rekening te worden gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen en kan een beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) nodig zijn. Verbrede landbouwfuncties of functiewijziging van agrarische bouwpercelen is slechts onder voorwaarden toegestaan.

Ecologische Verbindingszones (Huygendijk/Noordschermerdijk, Molendijk/Westmijzerdijk) en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (hoofdzakelijk Eilandspolder en gedeelte Mijzenpolder).

Binnen de grenzen van EHS en Ecologische Verbindingszones geldt dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die de omzetting naar natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren of de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten. Er worden eisen gesteld aan de toelichting van het bestemmingsplan: de wezenlijke waarden en de bescherming daarvan alsmede hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen.

Weidevogelleefgebied (verdeeld over met name zuidwesten, zuiden en zuidoosten van de gemeente)

Binnen de grenzen van het weidevogelleefgebied is bebouwing buiten het bouwvlak niet zonder meer toegestaan en moet verstoring van het leefgebied worden voorkomen.

Nationaal Landschap Laaghoolland (geheel gemeentelijk grondgebied)

Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken.

Ondanks dat op rijksniveau de nationale landschappen niet meer bestaan, zijn hier op provinciaal niveau nog wel regels aan verbonden. De indeling van deze landschappen is daarom nog steeds relevant.

Gebied voor grootschalige (meest noordelijke deel landelijk gebied) en gecombineerde landbouw (overig).

Binnen de grenzen van het gebied aangewezen voor grootschalige landbouw mag een agrarisch bouwvlak onder voorwaarden worden vergroot tot 2 ha. Binnen de gebieden voor gecombineerde landbouw is het agrarisch bouwvlak toegestaan tot 1,5 ha. Indien kan worden voldaan aan de afwijkingsregels in de verordening (uitbreiding noodzakelijk?), kan een bouwvlak van 2 ha mogelijk worden gemaakt. Bestemmingsplannen die een vermindering inhouden van landbouwgrond met minimaal 100 ha, MER-plichtige activiteiten toestaan of overige ingrepen toestaan die een aanzienlijk effect kunnen hebben op gronden met een agrarische bestemming, gaan vergezeld van een landbouweffectrapportage.

Bollenconcentratiegebied (tegen Alkmaar aan).

Een bestemmingsplan voor de gebieden die zijn aangewezen als bollenconcentratiegebied, maakt de vestiging van een bollenteeltbedrijf voor permanente bollenteelt niet onmogelijk.

Regionale waterkering (Huygendijk/Noordschermerdijk, Molendijk/Westmijzerdijk/Haviksdijkje, Oostdijk/Westdijk, Oostdijk/Zuiddijk/Westdijk)

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op regionale waterkeringen bevatten regels die zijn toegesneden op de waterkerende functie. Tevens dienen vrijwaringszones te worden opgenomen van het Hoogheemraadschap.

Zoekgebied voor grootschalige windenergie (landelijk gebied ter hoogte van Oterleek)

Een bestemmingsplan binnen deze zone mag regels bevatten over het oprichten van windturbineparken. De gemeente Schermer heeft echter als beleiduitgangspunt dat windturbines niet passend zijn in het landschap. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal het daarom niet worden toegestaan om windturbines te realiseren.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Dit aspect is vooral van belang voor bestemmingsplannen die woningbouw, renovatie, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw mogelijk maken.

Aardkundige waardevol gebied (hoofdzakelijk Eilandspolder, ten westen van Grootchermer, Mijzenpolder en tegen Alkmaar aan) en aardkundige monumenten (Mijzenpolder).

In de toelichting van een bestemmingsplan waarbij sprake is van een aardkundig waardevol gebied of aardkundig monument wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden. De provinciale milieuverordening bevat tevens regels voor deze gebieden. Hoewel de bovengenoemde gebieden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nog steeds als zodanig zijn aangewezen, zijn deze gebieden niet meer als zodanig aangemerkt in de Provinciale Milieuverordening.

Ruimte voor Ruimte

Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk voorziet in EHS, Nationale landschappen, Rijksbufferzones, Weidevogelleefgebieden en Recreatie om de Stad -gebieden, voorziet in een Ruimte voor Ruimte regeling. Het bestemmingsplan landelijk gebied voor de gemeente Schermer moet dus een Ruimte voor Ruimte regeling bevatten.

2.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen. De provincie moet in een verordening regels stellen aan bestemmingsplannen in de EHS. Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en



waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. Conform provinciale regels krijgen de gronden die zijn aangeduid als EHS een passende bestemming. Nog niet gerealiseerde EHS wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

2.2.3 Natura 2000 en PAS

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het Rijk heeft in Nederland 162 van deze gebieden, plus 4 gebieden in de Noordzee aangewezen. Natura 2000-gebieden is een overkoepelende naam voor de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.

Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven, industrie en auto's komt stikstof in het milieu terecht. Te veel stikstof in de natuur is schadelijk voor de biodiversiteit. Voor activiteiten die leiden tot meer stikstof in Natura 2000-gebieden, kunnen vaak geen vergunningen worden afgegeven, als dit een negatief effect heeft op de natuurwaarden in deze gebieden. Dat kan al gelden als de stikstoftoename heel klein is of als de activiteit buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar de stikstof wel in het gebied terechtkomt.

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) heeft als doel om ervoor te zorgen dat de natuurwaarden behouden blijven en dat er weer ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan voor o.a. uitbreiding van agrarische bedrijven. In het kader van de PAS is per N2000 gebied onderzocht welke maatregelen nodig zijn om het doel van de PAS te bereiken. In het algemeen betreft het herstelmaatregelen in de natuur en niet om brongerichte maatregelen. In de Eilandspolder gaat het om een relatief gering aantal herstelmaatregelen. De maatregelen worden opgenomen in het beheerplan.

Verschillende overheden en sectoren (landbouw, industrie, verkeer en vervoer) werken samen om ervoor te zorgen dat er minder stikstof in de Natura 2000-gebieden komt. Zo spreken de partijen af welke bijdragen zij aan de oplossing van het probleem leveren. De afspraken over stikstof komen uiteindelijk in het beheerplan van een Natura 2000-gebied te staan. In dit beheerplan staat hoe groot de reductie van stikstof moet zijn om de natuurdoelen in dat gebied te halen. Het plan besteedt ook aandacht aan economische ontwikkelingen. Een daling van de stikstofuitstoot kan namelijk ervoor zorgen dat weer nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.

De definitieve aanwijzing van Natura 2000-gebieden worden vastgelegd in een aanwijzingsbesluit. In een aanwijzingsbesluit staat welke doelen de overheid nastreeft voor een bepaald gebied. Bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens wordt in nauw overleg met eigenaars, gebruikers en andere overheden een beheerplan opgesteld, dat beschrijft welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Op 7 mei 2013 is het definitieve aanwijzingsbesluit voor de Eilandspolder gepubliceerd in de Staatscourant.

2.2.4 Provinciale milieuverordening (PMV)

Centraal in de PMV staat het begrip 'milieu'. Deze verordening bevat voor twee categorieën van gebieden regels. Enerzijds ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden (grondwaterbeschermingsgebieden). Anderzijds inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder in bij de verordening aangewezen gebieden (stiltegebieden). Daarnaast zijn in de PMV regels opgenomen ter bescherming van aardkundige monumenten. De gebieden die de PMV beoogt te beschermen in het kader van de grondwaterkwaliteit, stilte en aardkundige monumenten, kunnen worden aangeduid als milieubeschermingsgebieden.

Tot de wijziging van de Provinciale Milieuverordening in mei/juni 2013 was in Schermer de Mijzenpolder aangewezen als aardkundig monument. De Provinciale Milieuverordening heeft in de huidige versie geen aardkundig monumenten meer aangewezen binnen de gemeente.

In de Wet milieubeheer is voorgeschreven dat er in de provinciale milieuverordening regels worden gesteld ter voorkoming of beperking van geluidhinder in daartoe aangewezen gebieden. Deze gebieden worden stiltegebieden genoemd. Het doel van de PMV is om in deze gebieden zo veel mogelijk de natuurlijke rust te handhaven, door regels te stellen aan activiteiten (gebruik van geluidproducerende toestellen) die de natuurlijke rust zouden kunnen verstoren.

De Mijzenpolder en de Eilandspolder zijn aangewezen als stiltegebied. Op grond van de PMV gelden er lagere geluidsnormen waardoor het gebruik van bepaalde toestellen is uitgesloten². Het normaal agrarisch gebruik van toestellen is uitgezonderd van het verbod in de PMV. Via deze weg wordt er rekening gehouden met de agrarische bedrijven.

In de gemeente Schermer zijn geen gronden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

2.2.5 Provinciale Woonvisie

Algemeen

De provinciale woonvisie is net als de structuurvisie een zelfbindend beleidsdocument. Het geeft richting, zonder directe rechtsgevolgen voor de burger. Het document vormt het kader waarbinnen de RAP's worden ontwikkeld. In de *RAP's 2011-2015 en 2016-2020* worden per regio bestuurlijke

² De normen worden ook opgenomen in het beheersplan voor de Eilandspolder. De normen zijn niet strenger dan de normen die de PMV voorschrijft.

afspraken gemaakt over ingrepen in de woningmarkt en in het woningaanbod. De bestaande regionale woonvisies worden hierin meegenomen.

De opgaven hebben te maken met demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten.

Speerpunten van beleid en opgaven

De speerpunten van het beleid zijn:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Vorm en inhoud

De intentie is om afspraken te maken over de *hoeveelheid* woningen die gebouwd worden, over het *type* woningen dat in een regio nodig is, over de *gewenste kwaliteit van de woonomgeving* en over *wat waar en wanneer* gebouwd kan worden. In de RAP's worden de speerpunten en opgaven uit deze woonvisie nader uitgewerkt. De gemeente Schermer heeft samen met de regio een RAP opgesteld, zie verder onder 2.3.3.

2.2.6 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Bro is begin 2012 gewijzigd. Sinds dat moment moeten niet alleen archeologische waarden, maar ook gebouwd erfgoed en landschappelijke historische waarden een vaste plek krijgen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Cultuurhistorie krijgt hiermee een belangrijke plek in bestemmingsplannen. Naast archeologie gaat het dus ook om de structuren die bepalend zijn voor de geschiedenis en identiteit van het gebied, beplanting, beschermd stads- of dorpsgezicht, buitenplaatsen, cultuurhistorische dijken, hoogte-elementen, karakteristieke bebouwing, kavelstructuur, landgoederen, molens, molenbiotopen, monumenten, straten, openheid, profielen, waterlopen, zichtlijnen etc. Voor te beschermen elementen kunnen meer gedetailleerde regels worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Elke situatie is maatwerk en het staat gemeenten vrij om een passende beschermende regeling op te stellen. Er bestaan dan ook verschillende opties om cultuurhistorische waarden op te nemen in bestemmingsplannen. Hierbij kan worden gedacht aan gedetailleerde bestemmingen, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en figuren gekoppeld aan omgevingsvergunningstelsels voor werken en werkzaamheden (bijvoorbeeld afgraven

en ophogen) en slopen. Voor nieuwe plannen die leiden tot een wijziging in de erfinrichting kan een inrichtingsplan worden verlangd.

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed waarden bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden (voor zover aanwezig in een gebied). Deze drie elementen zijn terug te vinden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De informatiekaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Naast het bestaande beleid toont de kaart ook 'visioenen over het landschap'. Deze beelden stellen mogelijke ontwikkelingen voor die inspiratie en ideeën kunnen geven voor planvorming.



De leidraad kent geen bindende regels, maar wordt door de provincie gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. De informatiekaart laat daarnaast informatie zien uit de Provinciale Milieuverordening die in dit hoofdstuk al behandeld is. De informatiekaart merkt de omgeving aan als een open gebied. Deze grens valt samen met de inmiddels vervallen begrenzing van het nationale landschap Laag Holland. De gemeente Schermer is binnen deze begrenzing nog eens overwegend aangemerkt als 'zeer open'. Alleen de polder Oterleek is op provinciaal niveau als gebied aangewezen waar archeologische verwachtingen bestaan. Dit gebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Hier wordt in het navolgende deel "Gemeentelijk beleid" verder op in gegaan.

De noordelijk gelegen Westfriese Omringdijk is aangemerkt als historisch dijklichaam en wordt beschermd door de provinciale monumentenverordening. Deze dijk valt samen met de historische trekvaart Alkmaar-Hoorn. In 2009 zijn de stolpen geïnventariseerd en deze zijn op de informatiekaart weergegeven. De stolpen zijn cultuurhistorische objecten. Verder zijn de rijksmonumenten (waaronder de molens) en de provinciale monumenten opgenomen (gemeentehuis Wittenburg). De op de informatiekaart aangegeven waarden komen goed overeen met de gemeentelijke visie. In het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel als mogelijk beschermd. In deze kadernota wordt daar nog nader op ingegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Kamers en Linten 2040

Op 24 april 2012 heeft de raad de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' vastgesteld. Een structuurvisie is niet bindend voor burgers, maar een primair intern sturend document en referentiekader. De centrale doelstelling luidt: *Rekening houdend met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief medegebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw.*

Een structuurvisie geeft andere overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven inzicht in de gedragslijnen die zij van de gemeente kunnen verwachten. Bij het nemen van besluiten dient de structuurvisie als leidraad en is om deze reden een belangrijke grondslag voor het bestemmingsplan.

De structuurvisie wijst de droogmakerij aan als landbouwkerngebied. Uitbreiding van agrarische bedrijven is hier mogelijk. Het land in dit gebied dient zo min mogelijk aan de agrarische productiefunctie onttrokken te worden. Landbouw, natuur en cultuurhistorie zijn in het gebied verweven. Daartegenover staat het veenweidegebied waar de landbouw een ondergeschikte functie aan natuur, landschap en cultuurhistorie vormt. Vrijkomende agrarische gronden kunnen hier voor natuurontwikkeling ingezet worden. Bovendien wordt het agrarisch beheer hier extensief op natuur gericht. Vanwege de natuurlijke en cultuurhistorische waarden die zich vrijwel in het gehele landelijke gebied bevinden, is het onwenselijk om nieuwvestiging van agrarische bedrijven toe te staan, uitgezonderd van verplaatsing om externe redenen (hervestiging). Bio-industrie (intensieve veehouderij) is evenmin wenselijk.

De gemeente Schermer speelt in op de schaalvergroting en verbrede landbouw door vergroting van bouwvlakken toe te staan en nevenactiviteiten mogelijk te maken. Gelet op de centrale doelstelling en de aanwezige waarden is in de structuurvisie gekozen voor een gebiedsgerichte benadering bij vrijkomende agrarische bebouwing.

2.3.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan uit 2005 beschrijft het profiel en de strategie voor het buitengebied. Het landelijk gebied van de gemeente Schermer ontleent zijn identiteit aan de losse korrelstructuren, die met name terug te vinden zijn in de grote stolpen met grote groene erven. Omdat burgerkorrels een te kleine kavel hebben om landschappelijk groen te realiseren, is het met name gewenst om verzamelerven met een grote groene voet, het liefst in de oorspronkelijke carrévorm, te realiseren. Bij transformatie moet worden opgelet dat de grote landschappelijke schaal wordt versterkt in plaats van schaalverkleining (boerenerven opdelen in kavels) en verlies van identiteit.

Het beeldkwaliteitsplan ging nog uit van ontwikkelingen langs de hoofdassen. Het huidige beleid is echter niet gericht op een verdere verdichting van bebouwing. De openheid van het landschap prevaleert. De uitgangspunten kunnen wel worden gehanteerd bij de herinrichting van een perceel.

2.3.3 Regionaal Actie Programma (RAP) Wonen

De gemeente Alkmaar heeft in het vooroverleg over het bestemmingsplan nadrukkelijk verzocht om aandacht te schenken aan de RAP voor de regio.

Een aantal trends vraagt om regionale afstemming in woningbouw: demografische veranderingen, de trek naar de stad vanuit omliggende gebieden, en zeker ook de effecten van de huidige economische crisis op de woningmarkt. Het traject Faseren & Doseren in de subregio Alkmaar (gestart zomer 2010) ontstond uit het urgentiegevoel van gemeenten en marktpartijen om onderling afspraken te maken over reële woningproductie op lokaal én regionaal niveau. Ook de provincie wil eraan bijdragen dat “... de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu”.³ Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie eind 2011 afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Naast de provincie Noord-Holland zijn overige betrokkenen in de regio Alkmaar de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo en Langedijk. Het vertrekpunt zijn de reeds gemaakte verstedelijkingsafspraken 2010-2020 (10.000 woningen in regio Alkmaar) en het Plan van Aanpak voor de RAP's, vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten in november 2010. Het RAP biedt:

- een meer realistischer benadering waarop we naar de woningmarkt kijken dan in het verleden;
- woningvraag en -aanbod in de regio tot 2020;
- daarvan afgeleide reële woningplanning tot 2020;
- regionale productieafspraken over ontwikkeling van locaties, gewenste kwantiteiten en kwaliteiten en nadere fasering.

De provincie Noord-Holland heeft een afsprakenkader voor de RAP's ontwikkeld. Het gaat hierbij om kwantiteiten en kwaliteiten als betaalbaarheid, nultredenvoorraad, voorzieningen en duurzaamheid. Verder moet monitoring van de woningproductie en verantwoording over de voortgang daarvan gestalte krijgen in het RAP. Tenslotte is het RAP voor gemeenten en de regio een instrument om nut en noodzaak van beoogde uitbreiding buiten Bestaand Bebouwd Gebied aan te tonen (buiten BBG). Hiervoor wordt beoordeeld of het plan van de woningbouw past binnen de lokale en regionale woningbehoefte en of de woningbouw voorziet in de woningvraag. Als een plan voldoet aan de afspraken hierover in de RAP zijn nut en noodzaak, wat wonen betreft, aangetoond.

Het RAP noemt als grote woningbouwontwikkeling buiten BBG en dus in het landelijk gebied, Stompvoren-West met meer dan 400 woningen op de langere termijn. De vormgeving en fasering zijn echter nog niet concreet en tasten de structuur van het plangebied zodanig aan dat het bestemmingsplan hier geen rekening mee houdt. Het bestemmingsplan voorziet zodoende niet in woningbouwlocaties, anders dan woningen die tot stand komen door middel van vrijkomende agrarische bebouwing (daarover meer verderop in de kadernota).

³ Provinciale Woonvisie 2010

2.3.4 Archeologie

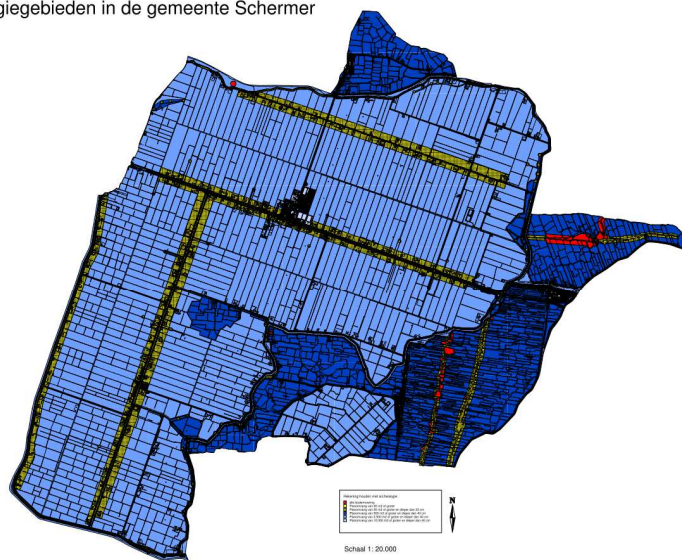
Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water. Ten aanzien van archeologische waarden wordt voor het bestemmingsplan Landelijk gebied gebruik gemaakt van de beleidsnota Archeologie. Bij deze beleidsnota hoort een kaart waarop de gemeente is verdeeld in zones waarbinnen een hoge of middelhoge tot lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. De archeologiezones zijn als volgt verdeeld:

- eerste categorie: meer dan 0 m² (planomvang);
- tweede categorie: meer dan 50 m² en 35 cm diepte;
- derde categorie: meer dan 500 m² en 40 cm diepte;
- vierde categorie: meer dan 2.500 m² en 40 cm diepte.

Bij het vaststellen van de regimes in de beleidsnota, is rekening gehouden met het cultuurhistorisch karakter van de gemeente en ligt de nadruk vooral op elementen die hun oorsprong vinden bij de veenontginningen, zoals huisterpen en oude kerkplaatsen en bij de waterstaatkundige geschiedenis, zoals dijken, molengangen en molenplaatsen. Het bestemmingsplan moet een regeling bevatten die aansluit op de archeologiezones voor zowel bouwen als het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Dit wordt gerealiseerd middels een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor bouwen en het uitvoeren van (grond)werkzaamheden. In geval van grondwerkzaamheden of bouwwerken die de vrijstellingsdiepte en oppervlakte overstijgen, geldt dat een omgevingsvergunning verplicht is. Grondwerkzaamheden welke de bodem kunnen beschadigen zijn onder andere:

- Egaliseren
- Ophogen of afgraven van grond
- Aanleg van wegen
- Ingraven van leidingen
- Bebossen van gronden
- Graven, verbreden of dempen van greppels of sloten
- Het op andere wijze wijzigen van het grondwaterpeil
- Bouwrijp maken van een gebied
- Scheuren van grasland
- Diepploegen (dieper dan 35 cm)
- Diepwoelen
- Aanleggen en intensiveren van drainage.

Gronden waar regelmatig agrarisch grondgebruik zoals ploegen, spitten en zaaien op plaatsvindt, ondervinden geen hinder van de beschermende regeling. Er dient sprake te zijn van een voortzetting van het normaal, veelvoorkomende gebruik. Doordat de werkzaamheden al regelmatig plaatsvinden, is de bodem tot die diepte reeds geroerd. Bovendien vinden deze werkzaamheden plaats op een diepte die over het algemeen binnen de vrijstellingsdiepte blijft. Hieronder vallen dus niet de werkzaamheden die incidenteel plaatsvinden zoals diepploegen en het aanleggen van drainage.



2.4 Water

Water is een belangrijk bepalend element in de inrichting van het landelijk gebied. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het kader van het vooroverleg voor het bestemmingsplan daarom verzocht om enkele relevante beleidsdocumenten terug te laten komen in de kadernota. Hierbij moet opgemerkt worden dat het beleid geen effecten heeft op het bestemmingsplan Landelijk Gebied omdat er geen grote ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Indien hier in de toekomst sprake van is, zal het waterbeleid in een zelfstandige procedure als afwegingskader worden meegenomen. De onderstaande weergave van het relevante beleid geeft aan wat op hoofdlijnen relevant is voor nieuwe ontwikkelingen.

2.4.1 Waterbeheersplan 4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het doel van het Waterbeheersplan 2010-2015 is om op hoofdlijnen richting te geven aan de beheer- en ontwikkelopgaven voor het waterbeheer in de planperiode van zes jaar. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Om deze doelen te bereiken is samenwerking tussen het hoogheemraadschap, de provincie en gemeenten nodig. In 2015 worden samenwerkingsafspraken met de provincie geëvalueerd. In datzelfde jaar wordt op basis van de nieuwe inzichten het grondwaterbeleidskader bijgesteld.

2.4.2 Beleidsnota waterkeringen 2012-2017

In de Beleidsnota Waterkeringen beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het beleid en de uitgangspunten voor het beheer en medegebruik van de waterkeringen. Dit document is een uitwerking van het hiervoor genoemde Waterbeheersplan 2010-2015 (WBP4).

Wat betreft agrarische medegebruik van de waterkeringen is als effect op de waterkering beschreven dat de beweiding van de waterkering met vee een functie kan vervullen bij het beheer. Soms kan het ook schadelijke effecten hebben op het functioneren van de kering. Zo kunnen vertrapping en kaalvreten de dijkbekleding aantasten, met als gevolg dat de erosiebestendigheid vermindert en de kosten voor het onderhoud van de waterkering toenemen. De beleidsnota is 12 december 2012 definitief vastgesteld.

2.4.3 Keur HHNK

De Keur is van toepassing voor alle werkzaamheden in, langs, bij en/of aan waterlopen. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met gebodsbepalingen worden over het algemeen aangegeven welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en aangrenzende bewoners en gebruikers hebben. Met de verbodsbepalingen worden werkzaamheden binnen waterstaatswerken, zoals waterlopen en waterkeringen, verboden. Onder bepaalde voorwaarden kan van de regels in de keur worden afgeweken. Daarvoor is een zogeheten watervergunning nodig. Particulieren, bedrijven en overheden kunnen bij het hoogheemraadschap een aanvraag voor een watervergunning indienen.

Een belangrijk onderdeel in de Keur is de verplichting tot het uitvoeren van compenserende maatregelen bij ontwikkelingen met een significante verhardingstoename (>800 m²).

Ten aanzien van de waterkeringen zijn twee zones opgenomen: het waterstaatswerk (= de stabiliteitszone) en de aangrenzende beschermingszones. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden.

2.4.4 Ligplaats woonschepen

Eind jaren negentig is er een aanvraag ingediend voor een ligplaats in Schermerhorn, daarna zijn er nog diverse andere aanvragen ingediend. Het is de afgelopen jaren lastig gebleken om een ligplaats voor een woonschip toe te kennen. Op dit moment is er binnen de gemeente geen enkele ligplaats bestemd. De afgelopen jaren is dit onderwerp op college- en op raadsniveau behandeld. Het gemeentebestuur is tot de conclusie gekomen dat voor de locatie in Schermerhorn een dermate gebrek aan maatschappelijk draagvlak bestond, dat met deze ligplaats niet ingestemd kon worden.

De Huisvestingswet verbiedt een gemeente om ligplaatsen in zijn geheel uit te sluiten. Dit is verwoord in artikel 88 van deze wet. Dit wordt zo vertaald dat een gemeente minimaal één ligplaats

voor een woonschip aanwijst. De huisvestingswet wordt aangepast en naar het zich laat aanzien verhuist deze eis niet mee naar de herziene wet.

Alle locaties binnen onze gemeente waar geen algemene praktische bezwaren tegen een ligplaats bestaan, grenzen aan waterkeringen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)voert het beleid dat aan de waterkeringen geen ligplaatsen worden gerealiseerd. Het belang van de waterhuishouding prevaleert en zonder toestemming van het HHNK is het realiseren van een ligplaats voor een woonschip niet uitvoerbaar.

2.4.5 Watertoets

De watertoets waarborgt de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Met dit procesinstrument worden ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten aan het geldende ruimtelijke beleid getoetst. De grootste winst ligt bij vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Ter voorbereiding op de kadernota en het bestemmingsplan Landelijk Gebied, is contact gezocht met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor HHNK is het van belang om haar belangen goed in het bestemmingsplan te hebben verwerkt. Voor het Hoogheemraadschap is het vooral belangrijk dat bij eventuele toekomstige plannen de ontwikkelende partij op de hoogte is van het vigerende waterbeleid en de instrumenten die het Hoogheemraadschap gebruikt om ervoor te zorgen dat de waterbelangen goed worden geborgd. Tevens hecht het Hoogheemraadschap er veel waarde aan dat het primaire watersysteem duidelijk op de plankaart is terug te zien. Primaire watergangen zullen worden bestemd als 'Water'. Voorts worden de waterkeringen in het landelijk gebied in het bestemmingsplan opgenomen. De zones die hiervoor moeten worden gehanteerd zijn aangeleverd door het Hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Algemeen

Het landschapspatroon in het landelijk gebied stamt grotendeels uit het begin van de 17^{de} eeuw en circa vijf eeuwen daarvoor. In dit hoofdstuk wordt daarom eerst ingegaan op de historie en de ontstaansgeschiedenis. Uit deze tijd zijn verschillende kernwaarden ontstaan, die nu nog steeds gewaardeerd worden en in veel gevallen ten grondslag liggen aan de ruimtelijke keuzes. Na de historische weergave wordt de huidige ruimtelijke functionele structuur geschetst en wordt er beschreven hoe dit van invloed is op ruimtelijke keuzes waar in onze eigen tijd over besloten moet worden. Het is van belang dat keuzes niet alleen gestuurd worden door historische kernwaarden, ontwikkelingen die vandaag de dag vragen om een planologische inpassing dienen net zo goed gewogen te worden.

3.2 Historie

De Schermer, even ten oosten van Alkmaar, is een typische droogmakerij uit de 17^e eeuw. Het is de jongste van de drie grote droogmakerijen in Noord-Holland en werd in 1634 drooggemaakt met

behulp van een krachtige 'drietrapsbemaling'. De oorspronkelijk 52 molens hebben er samen vier jaar over gedaan de plas droog te malen. De ontginning werd conform de tijdgeest ingegeven door de schoonheidsidealen van de Oudheid en Renaissance, met als resultaat een rechtlijnig verkavelingspatroon. De polder (ca. 5000 ha.) is ingedeeld in zuivere vierkante en rechthoekige kavels en verdeeld door vaarten en tochten, die loodrecht op elkaar staan. Langs de waterwegen liggen de karakteristieke stolpboerderijen en het gebied is omringd door hoge ringdijken. Het bijzondere van de Schermer is dat een deel van de 'deltawerken' en het oorspronkelijke bemalingssysteem grotendeels bewaard zijn gebleven.⁴

De cultuurhistorie van de Schermer wordt in belangrijke mate ook bepaald door de wijze, waarop het Schermeer is drooggemalen. In september 1631 werd besloten tot het inpolderen van de grote watervlakten ten oosten van Alkmaar. In juni 1634 was de ringdijk compleet en werd met de droogmaling door middel van windkracht begonnen. In 1636 waren er 24 molens in werking om de drooglegging te realiseren. Deze molens stonden overwegend op de, op vijf plaatsen mede ingedijkte oeverlanden. De verkaveling van de droogmakerij werd bepaald door twee loodrecht op elkaar staande binnenboezems: de Noorder- en de Zuidervaart. Het gehele drooggemalen gebied werd vervolgens in 14 afzonderlijke gebieden ingedeeld, die elk met een eigen poldermolen op de binnenboezem zouden uitmalen. De binnenboezems werden vervolgens door twee groepen molens (bij Ursem en bij Driehuizen) afgemalen op de Schermerboezem buiten de ringdijk. Beide groepen omvatten 15 molens. Voorts waren er nog drie molengangen, die direct vanuit de droogmakerij op de ringvaart zouden uitmalen, Dit waren bij Graft 2 molens en bij Oudorp en Oterleek elk 5 molens. De 12 poldermolens langs de Noorder- en Zuidervaart stonden op circa 250 m van de openbare weg langs deze vaarten, teneinde de molens buiten de invloedssfeer van bebouwing en beplanting te houden. Op enkele plaatsen zijn solitair poldermolens gebouwd onder andere ter bemaling van het voormalige eilandje De Matten. In 1924 werd besloten om de droogmakerij elektrisch te bemalen, waartoe de gemalen Emma, Wilhelmina en Juliana zijn gebouwd. De molens verloren daarna hun bemalingsfunctie en werden buiten gebruik gesteld. Desalniettemin zijn vier molens aan het eind van de Tweede Wereldoorlog wederom maalvaardig gemaakt. Het verval van de molens werd steeds duidelijker. In 1940 resteerden er nog 13 molens, die vervolgens gerestaureerd dan wel herbouwd werden. Het droogmalingsstelsel (of beter het drooghoudingssysteem) bestaat nog steeds uit de beide boezemvaarten aangevuld met de Laanvaart. Van de 12 poldermolens zijn er nog 7 aanwezig.

3.3 Veenweidegebied

Grofweg wordt het veenweidegebied gevormd door de Mijzen- en de Eilandspolder. Door middel van een fijnmazig slotenpatroon is de waterhuishouding meer beheersbaar gemaakt en is het land geschikt gemaakt voor landbouw en later veeteelt.

De omliggende gebieden waren van oorsprong ook veenweidegebieden. Deze gebieden zijn echter onder water komen te staan, waardoor de nu nog aanwezige veenweidegebieden op dat moment als schiereiland bestond tussen hoofdzakelijk de meren De Schermeer en De Beemster.

⁴ Website gemeente Schermer

3.4 Droogmakerij

Noord Holland is rond het jaar 1000 meer en meer ontgonnen. Door ontwatering zijn in de veengebieden oxidatie en inklinking opgetreden. Het warmere klimaat dat rond die tijd ontstond zorgde voor de mogelijkheid om het veenweidegebied te cultiveren, doordat de veengebieden droger en toegankelijk werden. De stijging van de temperatuur zorgde echter ook voor een stijging van de zeespiegel. De combinatie van een stijgende zeespiegel en de dalende bomen zorgden dat de aanwezige veenrivieren groter werden. Het kwetsbare veengebied was gevoelig voor stormen en watersnoden. Door afkalving van de grond namen de veenrivieren nog verder in omvang toe. Hierdoor ontstonden vervolgens veenmeertjes. De toenemende golfslag versnelde het proces nog meer, met de uiteindelijke meren in Noord Holland tot gevolg.

Zonder ingrijpen van de mens zou dit proces zich verder hebben voortgezet. Aan het begin van de 17^{de} eeuw was het landverlies inmiddels van zo een omvang dat er risico's ontstonden voor de bestaande bedijking (o.a. Huygendijk). In 1635 is het gebied drooggelegd en is de droogmakerij ontstaan. De droogmakerij had op zichzelf een effect op de waterhuishouding, maar voorzag bijvoorbeeld ook in de financiering van dijkherstel en –verbeteringen.

De molens die oorspronkelijk het gebied hebben drooggemalen, zijn nog steeds kenmerkend voor het gebied. Verder zijn nog duidelijk de strakke rechthoekige verkavelingen en de rechte vaarten en sloten aanwezig die uit deze tijd stammen. Vanaf de omringende dijken is het hoogteverschil tussen de verschillende gebieden goed zichtbaar.

3.5 Gebiedstypering

De gemeente Schermer maakte tot voor kort deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Met de invoering van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk, is de systematiek van nationale landschappen komen te vervallen. De kernkwaliteiten van de nationale landschappen blijven echter voortbestaan. Het voormalige Nationaal Landschap Laag Holland is kenmerkend voor het beeld dat ons land typeert, nat en plat, dijken, molens, openheid en bollenvelden. Op hoofdlijnen is het gebied op te delen in de droogmakerij en het veenweidegebied.

In het landschap zijn enkele watergangen en wegen als duidelijke assen te herkennen. Ook hier is de menselijke hand duidelijk zichtbaar. Op de hoofdassen worden water en wegen gecombineerd. De assen liggen parallel of staan juist loodrecht op elkaar. Dit is in overeenstemming met de verkaveling van de droogmakerij. De aanwezig bebouwing is vooral langs en verspreid over deze assen opgericht.

Op een aantal punten zijn de dorpskernen ontstaan. De dorpskernen zullen geen deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Toch zijn ze van belang voor ruimtelijke keuzes die voor het landelijk gebied gemaakt worden. De kernen liggen tegen de verkeers- en waterwegen en dan met name op kruising van de hoofdassen.

Langs de hoofdassen vindt het meeste gemengde gebruik plaats. Deze assen functioneren als hoofdontsluiting voor het gebied en zijn in staat om publieksaantrekkende functies te herbergen. De provinciale weg N243 is de hoofdontsluitingsroute die het gebied doorkruist. De provincie werkt als wegbeheerder aan de reconstructie van deze weg om de doorstroming van het toegenomen van autoverkeer op een veilige manier te garanderen.

De reconstructie van de N243 wordt nog door de provincie uitgewerkt. Indien er planologische wijzigingen noodzakelijk zijn, dan wordt hiervoor een zelfstandige procedure gevolgd. De provincie is zeer kritisch op ontwikkelingen aan de noordkant van de Noordervaart. Deze percelen sluiten direct aan op de provinciale weg. Door in de toekomst transformaties van functies toe te staan die een grotere verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, kunnen onwenselijke situaties ontstaan. De gemeente stelt zich dan ook terughoudend op ten aanzien van dergelijke transformaties. Een goede verkeerskundige inpassing is noodzakelijk.

Het grondgebruik is van oudsher met name agrarisch geweest. In de tweede helft van de twintigste eeuw is de welvaart en daarmee de vrije tijd van mensen sterk toegenomen. Inmiddels woont het merendeel van de Nederlandse bevolking in de stad. De omliggende gebieden van steden en dorpen hebben gedeeltelijk een recreatieve functie gekregen.

De gemeente Schermer is nog altijd een actief agrarisch productiegebied. De recreatieve functie bestaat slechts naast de agrarische. Binnen het landelijk gebied zijn geen grootschalige voorzieningen voor recreatie aanwezig. Recreatie vindt vooral plaats in de vorm van fietsen, wandelen en andere vormen van extensieve recreatie.

De rechte linten van agrarische bouwpercelen met de achterliggende agrarische gronden zorgen voor een zeer open landschap.

3.6 Woonbebouwing

De woonbebouwing binnen de gemeentegrenzen bestaat met name binnen de dorpskernen. Burgerwoningen komen echter ook verspreid voor in het buitengebied. In veel gevallen is dit ontstaan vanuit een functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing. Burgerwoningen zijn echter niet typerend voor het landelijk gebied. In het noordwesten, tegen Alkmaar aan, ligt het buurtschap De Omval. Dit is het enige stedelijke gebied binnen de plangrenzen. In het noordoosten van de gemeente is een kleine vlek van verschillende woningen en bedrijfsgebouwen aanwezig aan de Ursemmerweg. Dit is zo beperkt dat er geen sprake is van een buurtschap.

Ondanks de voorkomende functieverandering van agrarisch naar wonen, is de structuur van lintbebouwing en de openheid van het landschap bewaard gebleven.

3.7 Deelgebieden en kernkwaliteiten

We onderscheiden de volgende geografische gebieden; droogmakerij Schermeer, de polders Noordeindermeer, Menningweer en de Oterlekerpolder en de veenweidegebieden Elandspolder en de Mijzenpolder. Voor al deze gebieden geldt dat er sprake is van zeer open landschap met een historische verkaveling.

Om de historische verkaveling, het natuurlijke karakter en de openheid van het landschap te behouden wordt er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken (afgraven, ophogen, dempen en graven van sloten, aanleggen van paden, etc.) Dit vergunningstelsel wordt niet opgenomen voor de bouwpercelen. een dergelijk stelsel dient de onderhavige bestemming te beschermen. Om die reden zal er een dubbelbestemming gelden waaruit de cultuurhistorische waarde blijkt. Dit vergunningstelsel geldt in beginsel niet voor bouwpercelen.

3.7.1 Droogmakerij

De droogmakerij beslaat circa tweederde van het landelijk gebied. De hoofdas Noordervaart verdeelt het gebied in een noordelijk en een zuidelijk deel. Noord en zuid zijn redelijk vergelijkbaar met elkaar. Binnen dit gebied vindt nog de meeste agrarische activiteit plaats. De agrarische bouwpercelen kenmerken het gebied. Het regelmatige en goed behouden kavel- en slotenpatroon is hier nadrukkelijk aanwezig. Deze kwaliteit is goed zichtbaar doordat de bebouwing langs de assen wordt onderbroken door doorzichten.

Het zuidwestelijke deel heeft een hogere natuurwaarde. Dit gebied is door de provincie aangewezen als weidevogelgebied.

3.7.2 Oterlekerpolder

Dit is het meest noordelijk deel van het grondgebied van de gemeente Schermer. De Oterlekerpolder is "oud land" en bestond als eiland binnen wat nu de droogmakerij is. Op de website van de gemeente is te lezen dat deze polder al sinds de 11^e eeuw onafgebroken bewoond wordt. Het afwijkende kavelpatroon ten opzichte van de droogmakerij is hier goed zichtbaar.

3.7.3 De Matten

De Matten is een klein gebied dat wordt omsloten door de rest van de droogmakerij. Voordat de Schermeer werd drooggemalen bestond dit gebied al als eiland. Het gebied de Matten is bijzonder, omdat de verkaveling zich hier onderscheidt van de omliggende droogmakerij. Het is van cultuurhistorische waarde dat het eilandje hier op deze manier nog zichtbaar is.

3.7.4 Eilandspolder

Het oorspronkelijk Schermer Eylandt vormt samen met de Menningweerpolder het Natura 2000 gebied Eilandspolder.

De Eilandspolder omvat een open poldergebied dat wordt omgeven door twee grote droogmakerijen, de Schermer en de Beemster. De polder is feitelijk een ontgonnen hoogveenvlakte; zowel landschappelijk als cultuurhistorisch kan er een westelijk en een oostelijk deel worden onderscheiden.



De Eilandspolder. Bron: www.landvanleeghwater.nl

De grootste oppervlakte in het gebied wordt ingenomen door graslanden op veen, die op een aantal plekken worden begrensd door lintvormige verlandingsvegetatie. De polder heeft vooral betekenis als rustgebied voor Smient, Goudplevier en Grutto en als leefgebied van Noordse woelmuis. Hier en daar komen overgangsvenen en soortenarme zoomvormende ruigten voor, die tevens het belangrijkste leefgebied van de Noordse woelmuis vormen. De invloed van brak water is vrijwel verdwenen, maar hier en daar worden nog wel kenmerkende brakke overgangsvenen met Ruwe bies (*Schoenoplectus tabernaemontani*) aangetroffen.⁵

We onderscheiden het westelijke deel dat wordt gevormd door het oorspronkelijke Schermer Eylandt en het oostelijke deel dat is ontstaan bij het droogleggen van de Menningweer.

We houden vast aan het op natuurbehoud gerichte agrarische gebruik binnen de Eilandspolder. In het oostelijke deel is nu niet voorzien in een agrarisch bouwperceel in het landelijk gebied. Om het op natuurbehoud gerichte agrarische gebruik in stand te houden, kan het mogelijk zijn dat er aan de rand een bouwperceel wordt gevestigd. Een eventuele aanvraag wordt op zijn eigen merites beoordeeld. Er wordt in het bestemmingsplan dan ook geen agrarisch bouwperceel bij recht toegestaan. Het beleid is hiermee gericht op behoud en niet op ontwikkeling. Dit geldt voor gebouwen, maar ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en beplanting.

Het westelijke deel van de Eilandspolder, ligt ingeklemd tussen de droogmakerij, de Noordeindermeerpolder en het oostelijke deel van de Eilandspolder. In tegenstelling tot het oostelijke deel is hier wel sprake van meerdere bouwpercelen. Het valt op dat een groot deel van de

⁵ Kenschets uit gebiedendatabase Alterra:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=n2k&groep=8&id=n2k89&topic=detailinfo>

bouwpercelen een woonbestemming heeft. Alle bestande bouwvlakken zijn bestemd met een bouwvlak.

Net als in het oostelijke deel is het beleid gericht op behoud. Het is wenselijk dat het op natuurbehoud gerichte agrarische gebruik ook hier in stand wordt gehouden. Er zal daarom zeer terughoudend worden omgegaan met de wijziging van gebruik van de agrarische percelen. Er dient een integrale afweging plaats te vinden bij vrijkomende agrarische bebouwing. Het beleid is er niet op gericht om het gebruik in de komende planperiode te wijzigen. Om deze reden zal er in het bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarisch bebouwing worden opgenomen. Indien het gebruik van de laatste agrarische bedrijven wordt gewijzigd, dan bestaat het risico dat er in de toekomst een nieuwe behoefte ontstaat aan een agrarisch bouwperceel. Dit heeft een ongewenste verdichting in het gebied tot gevolg.

3.8 Stedenbouwkundige opzet

3.8.1 Linten

De rechte lijnen in het landschap komen terug in de bebouwing. Langs de wegen, vaarten en dijken komt bebouwing voor. Anders dan binnen de kernen, is in het landelijk gebied sprake van losse korrels. De bouwkvavels worden onderbroken door doorzichten. Bij ontwikkelingen en transformaties moet voorkomen worden dat de linten verdichten en de openheid van het landschap verloren gaat.

Door geen nieuwe agrarische, bedrijfsmatige of woonpercelen toe te staan, blijven de verkavelingsstructuur en de openheid behouden. Het is niet wenselijk dat door verdichting een meer aaneengesloten lintbebouwing ontstaat. Gelet op de beoogde woningbouwproductie en de ruimte die ontstaat door vrijkomende agrarische bebouwing is er ook geen noodzaak om solitaire, nieuwe bouwpercelen toe te voegen.

Indien in samenhang met een bedrijfssanering de noodzaak bestaat om meerdere woningen te bouwen, dan heeft het de voorkeur dat deze binnen het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel worden gerealiseerd.

Het plan voorzien niet in de uitbreiding van woonpercelen ten behoeve van bebouwing, tuinen of hobbymatige activiteiten. Een uitzondering hierop is mogelijk indien de oppervlakte van het woonperceel van een dermate afmeting is dat dit onevenredig afwijkt van de normale, minimale afmetingen van een woonperceel in het landelijk gebied.

Een perceelbreedte is vaak 25 meter of een veelvoud daarvan. Dit is echter geen vaste maat die van oudsher wordt gehanteerd. Dit is een maat die bij benadering gehanteerd kan worden. Een minimale maat van 750m² achten we toelaatbaar voor een burgerperceel, evenals een minimale breedte en diepte van 25 meter. Bij een aanvraag tot vergroting van een kleine kavel geldt dit als uitgangspunt. De situatie ter plaatse moet de vergroting wel toelaten. Een verruiming aan de achterzijde doet minder afbreuk aan de openheid dan een verbreding van het perceel. Het bestemmingsplan neemt hiervoor geen directe bouwrechten op, maar biedt de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid de ervan te verruimen (bestemming Wonen).

3.8.2 Erven

Er is een ervenstudie uitgevoerd, waarin de aanwezige kernwaarden zijn onderzocht. Dit onderzoek is uitgevoerd door Landschap Noord Holland. Het agrarische erf is typerend voor de gemeente

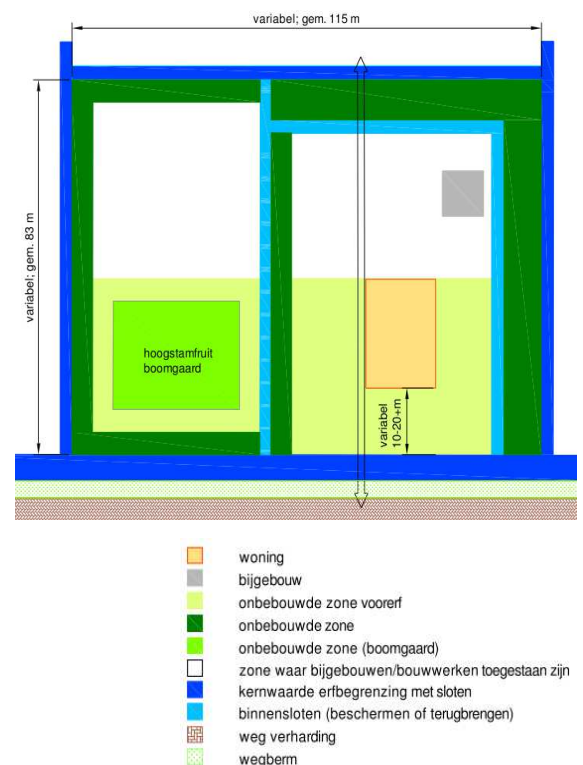
Schermer. Deze erven dragen in hoge mate bij aan de karakteristieke en cultuurhistorische uitstraling van het landelijk gebied. De rationele en rechte verkaveling van het gebied is doorgevoerd in de opzet van de erven. De kavelbreedtes variëren tussen de 100 en de 140 meter, er is geen vaste breedtemaat gehanteerd. De grootste erven vallen samen met de kavelbreedte, kleinere erven zijn in de hoek van een kavel gesitueerd. Deze erven liggen aan de koppen van de kavels. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert. De meest kenmerkende bebouwing is een stolpboerderij, vaak gebouwd op een terp. Rondom het erf liggen veelal sloten die de grenzen van het erf duidelijk markeren. De grond die voor de terp bestemd was, werd rondom het erf afgegraven, waardoor de kenmerkende erfsloten ontstonden. Wanneer het erf te klein werd, werd er een nieuwe rechthoek toegevoegd, welke opnieuw werd omgeven door water. Deze grillige groei is zeer kenmerkend voor het gebied en redelijk uniek. Ondanks dat er niet gesproken kan worden van een vaste maat, is de historische gemiddelde grootte van een erf 115 meter breed en 83 meter diep. Dat komt overeen met 9500 m², oftewel net geen hectare. De agrarische bouwvlakken die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 zijn opgenomen komen hiermee overeen. Door schaalvergroting van de afgelopen decennia, zijn de agrariërs met bebouwing op het erf gaan verdichten. De maat van circa 1 ha is zeer houdbaar gebleken omdat vele bouwvlakken nog niet volledig zijn benut danwel nog niet zijn uitgebreid. Doordat het voorerf doorgaans niet in het bouwvlak is opgenomen ontstaat wel een wat vertekend beeld. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden een agrarische bestemming, terwijl ze in feite, zij het onbebouwd, tot het erf van de bedrijfswoning behoren en ook als zodanig in gebruik zijn (tuin).

Een eventuele vergroting verdient een landelijke inpassing, dit maakt onderdeel uit van de beoordeling.

De aanwezige cultuurhistorische waarden van bestaande erven zullen worden beschermd door een meer gedetailleerde wijze van bestemmen. De figuur op deze pagina laat de kernwaarden van een typisch Schermer erf zien. Indien er op een erf kernwaarden aanwezig zijn, dan wordt hier een op behoud gerichte regeling voor opgenomen. Het bestemmen van erfsloten en binnensloten als water is daar een voorbeeld van.

Het onbebouwde voorerf is in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2003 buiten het bouwvlak gehouden. Deze bescherming is voortgezet in dit bestemmingsplan. De reguliere agrarische bestemming die nu op de voorerven rust, past niet bij het huidige gebruik. Anders dan in een weiland wordt het voorerf tevens gebruikt als tuin, oprijlaan (met verhardingen en parkeerplaatsen), etc.

Het aantal agrariërs is de afgelopen decennia sterk teruggelopen en deze trend zet zich nog voort. Met het staken van de agrarische activiteiten krijgen de agrarische bouwpercelen en de daarbij



behorende vrijkomende agrarische bebouwing een andere gebruiksfunctie. Het nieuwe bestemmingsvlak dient in omvang te worden aangepast aan het nieuwe gebruik.

Voor agrarische percelen waar sprake is van een cultuurhistorisch erf, kan op het moment dat de functie verandert naar louter wonen een ruimer woonerf worden toegekend dan dat voor een burgerwoning gebruikelijk is. De bebouwingsmogelijkheden worden wel verder teruggebracht. Hierdoor worden historische stolpen en erven beschermd. Onder vrijkomende agrarische bebouwing wordt hier nader op in gegaan.

3.8.3 Kenmerkende bebouwing

De stolpen en de molens zijn zeer kenmerkende bebouwingsvormen voor de gemeente Schermer. De aanwezigheid van stolpen zijn vanwege hun karakteristieke vorm met een (vrijwel) vierkante plattegrond en een piramidevormig dak, cultuurhistorisch waardevol. De waarde wordt in grote mate bepaald door de uitwendige hoofdvorm. De goot- en bouwhoogte wordt daarom gedetailleerd bestemd. Aangevuld met een sloopvergunningstelsel, zoals beschreven in de Wro, is het pas mogelijk om een stulp te slopen nadat een vergunning is verleend voor het vervangende bouwwerk. De overige (bedrijfs)woningen worden ook gekenmerkt door één bouwlaag en een kap. De Stichting Schermer Molens heeft verzocht de her- en nieuwbouw van molens mogelijk te maken (inclusief Vaarten en sloten). Het is de vraag of dergelijke ontwikkelingen zich de komende tien jaar voordoen en vooral op welke locatie dat zal gebeuren. Het gaat daarom te ver om nu al locaties aan te wijzen waar herbouw plaats kan vinden. Bij een concreet plan zullen de effecten op de omgeving beoordeeld moeten worden. Iedere molen heeft namelijk een molenbiotoop welke een beperkend effect heeft op de bebouwingsmogelijkheden in de omgeving. De herbouw van molens kan bijdragen aan de versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Hoofdstuk 4 De agrarische sector

4.1 Agrarische bouwvlakken

Het bestemmingsplan kenmerkt zich door ruime ontwikkelingsmogelijkheden bij recht voor agrarische bedrijven. De agrarische bouwpercelen meten circa 1 ha. Een vergelijking van recente luchtfoto's en de agrarische bouwpercelen laat zien dat in veel gevallen nog niet tot een maximale invulling van het vlak is gekomen. Ondanks dat in veel gevallen de openheid prevaleert ten opzichte van persoonlijke belangen, is het wenselijk dat deze ontwikkelingsmogelijkheden behouden blijven. De verwachting is immers dat op termijn de maat van circa 1 ha voor meer agrariërs onvoldoende zal blijken, aangezien de schaalvergroting van deze bedrijven zich voortzet. De bestaande rechten worden dan ook niet teruggebracht. De LTO heeft het beeld bevestigd dat er in zijn algemeenheid nog voldoende groeimogelijkheden bestaan en dat een uitbreiding op dit moment niet noodzakelijk is.



In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor een vergroting van een bouwvlak tot 2 ha mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is dat er alleen aan een dergelijke uitbreiding wordt meegewerkt indien daar een noodzaak toe bestaat. Dit moet onderbouwd worden met een bedrijfsplan. In de basis wordt de maat van circa 1 ha per agrarisch bouwvlak bestendigd. Een

uitbreiding tot 2 ha is te ingrijpend in het landschap om bij recht toe te staan. Het landschappelijk kwetsbare gebied en schaarse open karakter moet worden afgewogen tegen het belang van de bouw mogelijkheden van agrariërs. Bovendien draagt een grote toename aan bebouwing niet bij aan de openheid. Vanzelfsprekend spelen omgevingsfactoren een rol en mag de uitbreiding niet leiden tot onevenredige beperking of hinder van omliggende functies.

Aan de uitbreiding van de bouwvlakken worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor het voortbestaan van het volwaardige agrarische bedrijf;
- om de noodzakelijkheid aan te tonen wordt een bedrijfsplan overgelegd;
- er wordt pas tot wijziging overgegaan nadat advies is ingewonnen bij de Agrarische Beoordelingscommissie;
- er wordt een erfinrichtingsplan verlangd;
- nabijgelegen functies mogen geen onevenredige hinder ondervinden van de uitbreiding van het bouwvlak.

Tot slot is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten einde de vorm van het bouwvlak te wijzigen. Hierbij geldt de voorwaarde dat het bouwvlak in omvang niet mag toenemen en dat de naastgelegen functies geen onevenredige hinder mogen ondervinden. Het aantonen van de noodzakelijkheid is bij deze wijzigingsbevoegdheid niet vereist.

4.2 Nieuwvestiging

De structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' staat nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet toe. Het bestemmingsplan neemt geen mogelijkheid op tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Vanwege hervestiging om externe redenen kan het gewenst zijn om een agrarisch bedrijf elders uit de gemeente te verplaatsen in of naar het landelijk gebied op een nieuw bouwvlak. Omdat op voorhand niet is te overzien over wat voor gevallen het gaat, waar zich dit gaat voordoen en in welke omvang, dient hier terughoudend mee te worden omgegaan. Het bestemmingsplan bevat geen bepaling om dit mogelijk te maken. Dergelijke situaties moeten in de toekomst zorgvuldig worden onderzocht. Een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure is dan het beste instrument om dit te bewerkstelligen.

4.3 Bedrijfswoning

Bij een agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De bebouwingsregels uit het bestemmingsplan Landelijk gebied 2003 zijn toereikend voor deze woningen en zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

In het landelijk gebied hebben sommige agrarische percelen een tweede bedrijfswoning. De bedrijfswoningen zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarische functie met een relatie tot het agrarische bedrijf. In dit bestemmingsplan zijn deze woningen in beginsel bestemd als 'Wonen' indien deze woningen geen relatie meer hebben met het agrarische bedrijf omdat deze woningen zijn verkocht aan particulieren. Hierbij moet wel worden beoordeeld of agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig worden belemmerd door te toetsen aan de aan te houden afstanden van de VNG richtlijn. Voor de overige gevallen waarin de tweede bedrijfswoning nog steeds een functie als zodanig heeft, is dit aangeduid op de verbeelding met een relatie naar het agrarisch bouwvlak waar het betrekking op heeft.

Het realiseren van een nieuwe tweede bedrijfswoning is slechts mogelijk indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Gedacht kan worden aan grotere veehouderijen waar permanent toezicht op het perceel noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De noodzaak zal onderbouwd moeten worden. De ontwikkeling van een tweede bedrijfswoning geschiedt bij voorkeur op het bestaande erf. Een tweede woning wordt, overeenkomstig het bestaande beleid, niet op meer dan 75 meter van de bestaande woning gerealiseerd.

4.3.1 Toegangsdam

In het kader van het vooroverleg heeft LTO de wens geuit om een extra toegangsdam te realiseren bij de agrariërs. De extra toegangsdam maakt het gemakkelijker om met voertuigen het erf op en af te rijden. Meerdere dammen kunnen in het aanzicht echter een verrommeling teweegbrengen, omdat er een tweedeling op het perceel kan ontstaan. Het onderscheid tussen een gedeeld, goed onderhouden voorerf en een op agrarische bedrijvigheid gericht achtererf moet zoveel mogelijk worden behouden. Om aantasting van het historische beeld zo veel mogelijk te voorkomen, wordt een tweede toegangsdam met een binnenplanse afwijking toegestaan. Er zal getoetst moeten worden aan de cultuurhistorische waarden van het perceel waarbij sturing gegeven kan worden aan de locatie en afmeting van de nieuw te realiseren dam.

4.4 Intensieve veehouderijen en grondgebonden bedrijven

4.4.1 Intensieve veehouderij

De intensieve veehouderij is een bijzondere vorm van een niet grondgebonden bedrijf. In de provinciale verordening is in de definitie voor intensieve veehouderij bepaald dat het biologische houden van dieren, het houden van melkvee, overig rundvee, geiten, schapen en of paarden niet onder de categorie intensieve veehouderij valt. Binnen de gemeentegrenzen zijn nog twee pluimveehouderijen actief die onder de reikwijdte van de definitie voor een intensieve veehouderij vallen. Een derde locatie aan de Menningweerweg wordt naar verwachting getransformeerd naar een woonlocatie (ruimte-voor-ruimte). Er bestaan in feite drie categorieën van veehouderijen, namelijk:

- Grondgebonden
- Niet grondgebonden, niet zijnde een intensieve veehouderij
- Intensieve veehouderij

Het onderscheid is niet altijd even duidelijk. Dit wordt veroorzaakt doordat agrarische bedrijven zodanig vergroten waardoor koeien vaker en langer op stal komen te staan. De redenen hiervoor zijn ingegeven vanuit milieuwetgeving, bedrijfseconomische redenen (kosten reduceren) en lokale 'belemmeringen' (ongunstige verkaveling, landbezit).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is een definitie gegeven van een intensieve veehouderij:

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis en het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

Het in gebruik hebben van agrarische grond ten behoeve van de functie is dus van groot belang om te kunnen spreken van grondgebonden bedrijven. Voor intensieve veehouderijen is de agrarische grond minder van belang, aangezien de bedrijfsvoering met name in gebouwen plaatsvindt. Dit type veehouderij gaat gepaard met een grotere hoeveelheid bebouwing in verhouding tot de beschikbare hoeveelheid open land en heeft daarom aanzienlijk meer ruimtelijke impact op het landschap dan een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bovendien heeft de grote hoeveelheid aan dieren die wordt gehouden in de bedrijfsgebouwen, een ongunstig effect op diverse milieufactoren. Een toename van stikstof kan significant negatieve effecten hebben op het Natura 2000 gebied. Wanneer de stikstofemissie op de bodem neerdaalt veroorzaakt het een verrijking van de bodem. Als gevolg daarvan worden de oorspronkelijke vegetaties verdrongen door algemene plantensoorten waardoor een sterke achteruitgang van de biodiversiteit in die gebieden optreedt. Om dat tegen te gaan wordt op nationaal niveau een aanpak voorgestaan om de stikstofdepositie terug te dringen. Door de stikstofproblematiek is het beleid omtrent intensieve veehouderij restrictief en zijn intensieve veehouderijen nauwelijks toelaatbaar (eisen ten aanzien van stikstof worden naar verwachting in het beheerplan voor Natura 2000 verwerkt). Binnen de gemeente zijn in beginsel slechts grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan. Intensieve veehouderijen en dierveredeling op grote schaal is,

gelet op de ruimtelijke impact en de milieueffecten, niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn nieuwe intensieve veehouderijen niet toegestaan.



Ten aanzien van de bestaande intensieve veehouderij (pluimveehouderij te Grootschermer) geldt dat recentelijk (2011) planologische uitbreidingsruimte is gecreëerd. Dit wordt in het bestemmingsplan overgenomen. Het is niet de verwachting dat in de nabije toekomst verdere uitbreidingsruimte nodig is. Verdergaande uitbreidingsruimte zal daarom niet worden geboden. De wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van het bouwvlak geldt dus niet voor de bestaande intensieve veehouderij. Indien het in de toekomst wenselijk blijkt te zijn om de bestaande intensieve veehouderij alsnog uit te breiden, is een bestemmingsplanherziening het aangewezen instrument.

4.4.2 Dierveredeling als nevenactiviteit

In het vigerende bestemmingsplan is dierveredeling als nevenactiviteit opgenomen. Hiermee is het intensief houden van dieren als nevenactiviteit bedoeld. Het beleid ten aanzien van het landelijk gebied kent als belangrijk uitgangspunt het behouden van de agrarische activiteiten. Het overwegend agrarische gebruik van het landelijk gebied is een drager van het landschap. Door diverse nevenactiviteiten bij agrariërs toe te staan wordt de mate waarin agrarische bedrijven kunnen voortbestaan versterkt. Naast nevenactiviteiten in bijvoorbeeld recreatieve sfeer zijn juist agrarische (aanverwante) nevenactiviteiten interessant voor agrariërs. Met name voor akkerbouwers bestaat de mogelijkheid om deze activiteit met een gesloten kringloop te ontplooien. Meststoffen die van buiten het bedrijf aangevoerd moeten worden, kunnen door deze nevenactiviteit binnen het eigen bedrijf geproduceerd worden. Het benodigde veevoer kan ook in eigen beheer geproduceerd worden.

De mogelijkheid om een deel van het agrarische bouwperceel te gebruiken voor dierveredeling is voortgezet in dit bestemmingsplan. Het is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 750 m². Bij deze oppervlakte kan de activiteit een waardevolle toevoeging zijn voor het agrarische bedrijf. Bij afwijking van het bestemmingsplan kan een maximale oppervlakte van 1300m² worden toegestaan, mits dit niet leidt tot een onevenredige belasting op de omgeving.

Het intensief houden van dieren als volwaardige bedrijfsactiviteit is onwenselijk en is dan ook uitgesloten in het bestemmingsplan door middel van het in de planregels geformuleerde uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een grondgebonden bedrijf.

4.4.3 Grondgebonden agrarische bedrijven

In tegenstelling tot intensieve veehouderij en de niet-grondgebonden veehouderij, kent de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering positieve eigenschappen. De droogmakerij Schermer is een belangrijk landbouwproductiegebied met zeer vruchtbare kleigronden en veengronden, waar akkerbouw, bloembollenteelt, veehouderij en vollegronds groenteelt wordt bedreven. Naar schatting bestaat 50% van de Schermer uit open teelten en 50% uit grasland. Van oudsher voeren grondgebonden agrarische activiteiten de boventoon binnen de gemeente Schermer. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van grondgebonden agrarische bedrijven. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Milieu

Gesloten kringloop met voer en mest beperkt het transport van mineralen over lange afstand. Bij een grondgebonden melkveehouderij is er bijvoorbeeld sprake van een hoge mate van zelfvoorziening en een kringloop van stoffen. Met de mest van het vee worden de voedergewassen bemest en met de voedergewassen zoals maïs en gras wordt het vee weer gevoerd. Het voer hoeft dus niet te worden aangeleverd en de mest hoeft niet te worden afgevoerd. Het grote voordeel hiervan is dat de transportbewegingen bij het bedrijf beperkt zijn en er geen of minder groot vrachtvervoer via vaak smalle wegen het agrarische perceel bezoekt. Met name langs de dijken kan aan- en afvoer met zwaar vrachtverkeer een probleem zijn. Dit kan er zelfs toe leiden dat dijken versterkt moeten worden.

Cultuurlandschap

De melkveehouderij is belangrijk voor het ontstaan van Nederlands cultuurlandschap. En dit kan alleen in stand worden gehouden met de grondgebonden melkveehouderij. Koeien in de wei zijn beeldbepalend voor het landelijke karakter. De landschappelijke kenmerken openheid en groen passen daardoor goed bij een grondgebonden bedrijfstype. Koeien in de wei geven een levend en afwisselend beeld wat typerend is voor het landelijk gebied. Aangezien de grondgebonden melkveehouderij samen met akkerbouw de grootste grondgebruiker in Schermer is, kan gesteld worden dat deze sector onderdeel uitmaakt van het culturele erfgoed van de gemeente.

Agrarisch natuurbeheer

Agrarisch natuurbeheer door het behoud van de groene ruimte. M.n. weidevogels zijn sterk afhankelijk van grasland en daarmee het agrarische natuurbeheer.

Recreatie

Het ruime landschap waar de grondgebonden melkveehouderij werkzaam is, biedt goede kansen om te recreëren.

Bedrijventerrein

Meer grootschalige niet grondgebonden bedrijven vragen om grotere bedrijfsgebouwen en bouwpercelen. Niet-grondgebonden intensievere vormen van het houden van dieren zonder dat daarbij grond wordt gebruikt (of nauwelijks grond wordt gebruikt) neigen daarom naar een meer industriële activiteit waarvan betwijfeld kan worden of dit thuishoort in het landelijk gebied. Industriële bedrijven horen in beginsel thuis op een bedrijventerrein.

Om te bepalen of een bedrijf grondgebonden is, is in het nieuwe bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan en het provinciaal beleid. Dit betekent dat volwaardige niet grondgebonden agrarische bedrijven verboden blijven en dat een beschrijvende definitie in het bestemmingsplan het toetsingskader vormt. Het beoordelen van het grondgebonden karakter is maatwerk. Dit past bij het meer gecombineerde gebruik dat de moderne agrarische bedrijven kenmerkt. Een bedrijf dat iedere relatie met de omgeving verliest blijft, net als nu, niet toegestaan, zodat wordt voorkomen dat kleinschalige industrie functies ontstaan die niet passen binnen de kernwaarden openheid en historische verkaveling.



4.4.4 Glastuinbouw

Volgens de PRV moet onder een glastuinbouwbedrijf worden verstaan: een agrarisch bedrijf waarbij de teelt van gewassen (bloemen, groente of fruit) in een kas (een glazen, staande constructie) plaatsvindt onder gecontroleerde omstandigheden. Glastuinbouw wordt vanuit de provincie gezien als een vorm van verstedelijking. Een bestemmingsplan in het Nationaal Landschap mag op grond van de PRV bovendien niet voorzien in uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven. Buiten het bestaand bebouwd gebied is glastuinbouw daarom niet toegestaan.

In de gemeente Schermer zijn twee glastuinbouwbedrijven aanwezig (een langs de Westdijk en een langs de Noordervaart). De twee bestaande glastuinbouwbedrijven zijn als zodanig bestemd. Het bestemmingsvlak voor de glastuinbouw is afgestemd op de aanwezige bebouwing (kassen). In de bebouwingsregeling is een maximale oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen opgenomen ten einde te voorkomen, dat het areaal kassen wordt omgezet in bedrijfsgebouwen. De bestaande glastuinbouw wordt door de omvang en uitstraling als storend ervaren in het landschap. Uitbreiding van de bestaande glastuinbouwlocaties is daarom niet gewenst. Het saneren van deze locaties kunnen onder de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling worden getransformeerd. Bij een transformatie naar woningen dient onevenredige concurrentie met bestaande woningbouwplannen voorkomen te worden. Logischerwijs voorziet het bestemmingsplan niet in de nieuwvestiging van glastuinbouwlocaties.

4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen teeltondersteunende voorzieningen en teeltondersteunende kassen. De kassen onderscheiden zich van de voorzieningen doordat zij betrekking hebben op glas. Deze teeltondersteunende kassen zijn ondersteunend aan het agrarisch grondgebonden bedrijf en zijn dus niet een zelfstandig glastuinbouwbedrijf. Het soort kas dat beoogd wordt verschilt ook van kassen bij glastuinbouwbedrijven. Het teeltondersteunend glas is alleen binnen het bouwvlak toegestaan met een maximum. Het toestaan van meer teeltondersteunend glas is ongewenst omdat de aanwezigheid van een dergelijke oppervlakte kan leiden tot de omschakeling naar een volwaardig glastuinbouwbedrijf en de kassen buiten het bouwvlak afbreuk doen aan het open karakter van het landelijk gebied. De gemeente Schermer is juist door haar openheid en de natuurlijke waarden een bijzonder gebied.

Met teeltondersteunende voorzieningen wordt bedoeld op de gaas- en boogkassen en dergelijke, niet zijnde glas. De boog- en gaaskassen zijn buiten het bouwvlak toegestaan. Anders dan voorheen is de periode waarbinnen boog- en gaaskassen mogen worden geplaatst komen te vervallen zodat jaarrond plaatsing mogelijk is. Dit betreft een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat dit in de Mijzenpolder en Menningweerpolder niet wordt toegestaan.

4.6 Wisselteelt

Een veelvoorkomende verschijnsel in de gemeente Schermer is wisselteelt, ook wel de reizende bollenkraam genoemd. Er kan echter ook sprake zijn van tuinbouw of akkerbouw, bijvoorbeeld aardappelteelt. Hier wordt onder verstaan niet-permanente bollenteelt op grasland bij veehouders.

Dit vindt over het algemeen jaarlijks plaats op verschillende percelen en trekt jaarlijks van perceel naar perceel. De betreffende percelen worden ongeveer eens in de zes jaar gebruikt voor de bollenteelt. Zodoende kan bij ieder bedrijf due reizende bollenkraam zich voordoen. Gelet op de samenstelling van de bodem is het niet haalbaar om jaarlijks bollen te telen. In het bestemmingsplan wordt het geschikt maken van gronden ten behoeve van permanente bollenteelt verboden. De verhuur van grond voor bollen leidt tot een inkomensbijdrage voor de veehouderij.

Wel geldt een restrictie voor gronden met hoge cultuurhistorische, ecologische en bodemkundige waarden. Voor deze gebieden (zoals Polder Mijzen) is de reizende bollenkraam uitgesloten. Dit is overigens in de gemeente Koggenland ook het geval.

Anders dan hiervoor beschreven is het in het noordwestelijk gelegen bollenconcentratiegebied wel toegestaan om de grond zo te bewerken dat de bollenteelt ieder jaar mogelijk is.

4.7 Huisvesting tijdelijke werknemers

4.7.1 Inleiding

Voor de sectoren waar veel seizoensgebonden arbeid wordt verricht worden veelal tijdelijke werknemers ingehuurd. Vaak zijn dit arbeidsmigranten. Een ruimtelijk aspect hierbij is de huisvesting van deze mensen. De werknemers moeten tenslotte ergens verblijven en dit is niet altijd eenvoudig op te lossen. Het verblijf van tijdelijke werknemers is in beginsel tijdelijk, maar de vraag naar huisvesting is een terugkerende behoefte.

In beginsel wordt een toename van de woonfunctie niet nagestreefd in het buitengebied. Dit is geen nieuw uitgangspunt, maar een reeds bestaand beleidsuitgangspunt van de gemeente en provincie. Met het toevoegen van woningen moet daarom zorgvuldig worden omgegaan, ook al zijn deze bestemd voor tijdelijke werknemers die een relatie hebben met het landelijk gebied. In de kadernota voor het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn enkele mogelijkheden onderzocht.

In Noord-Holland wordt gewerkt aan een beleidslijn ten aanzien van het huisvesten van seizoensarbeiders. Sinds medio 2009 is er in oostelijk West-Friesland sprake van Kompas, een bestuurlijk interventieproject rond huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeenten Medemblik, Enkhuizen, Drechterland, Hoorn, Stede Broec, Opmeer en Koggenland trekken samen op met partijen als Belastingdienst, UWV, Arbeidsinspectie, SVB en SIOD. De gemeente Schermer is hier eveneens bij aangesloten. Naast handhaving op illegale huisvestingsvormen wordt ook gekeken naar zaken als verplichting tot registratie in het GBA, gemeentebelasting, onrechtmatig voeren van een buitenlands kenteken en re-integratie.

4.7.2 Kernen of landelijk gebied

Gelet op de geringe omvang van de kernen, het feit dat daar relatief weinig mogelijkheden bestaan om huisvesting te realiseren, de mogelijke overlast die wordt veroorzaakt in de kernen en de parkeerproblemen die op de loer liggen, ligt een oplossing in het landelijk gebied zelf voor de hand. Het eigen terrein van de agrariër verdient daarom de voorkeur. Dit stemt overeen met de wens die LTO heeft geuit om de werknemers op het eigen bedrijf te huisvesten.

De recreatieterreinen mogen niet worden benut voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gevaar voor (bestaande) recreatieterreinen is dat deze hun functie en/of karakter dreigen te verliezen als er teveel arbeidsmigranten verblijven. De campings zullen dan vooral onderdak bieden aan arbeidsmigranten waardoor en minder of geen ruimte meer overblijft voor toerisme en recreatie. Dit is ongewenst. Het realiseren van nieuwe (mini) campings voor arbeidsmigranten is ook ongewenst in verband met het een verrommelende effect op het landschap.

4.7.3 Mogelijkheden bestemmingsplan

Op grond van provinciaal beleid was het voorheen niet mogelijk om te voorzien in de huisvesting van tijdelijke werknemers op agrarische percelen. De provincie heeft echter in 2013 een wijziging van de verordening vastgesteld waardoor het mogelijk is om in een bestemmingsplan te voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers (en dus ook voor arbeidsmigranten). De tekst in de PRV luidt:

Een bestemmingsplan kan voorzien in de huisvesting van tijdelijke werknemers, indien:

- 1. de huisvestingsvoorziening wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel;*
- 2. de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en;*
- 3. het een ondergeschikte functie ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.*

Om een wildgroei aan huisvestingsmogelijkheden te voorkomen en grip te blijven houden op de ontwikkeling ervan, kan huisvesting het beste gerealiseerd worden via een binnenplanse afwijking met voorwaarden op het eigen terrein van de agrariër. Voorwaarden zijn dat:

- de huisvestingsvoorziening wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwvlak;
- de huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- het een ondergeschikte functie ten opzichte van een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- de tijdelijke werknemers noodzakelijk zijn voor goede agrarische bedrijfsvoering;
- de huisvestingsmogelijkheid niet het gehele jaar mag worden bewoond, maar slechts gedurende het seizoen dat de arbeiders werkzaam zijn (gedurende 9 kalendermaanden);
- per agrarisch bedrijf huisvesting mag worden geboden aan maximaal 5 seizoensarbeiders;
- het huisvesten van tijdelijke werknemers als eerste gezocht dient te worden in bestaande bedrijfsgebouwen, of door middel van logies in de agrarische bedrijfswoningen;
- indien het niet mogelijk is om mogelijkheden binnen het bouwvlak te creëren, dan kan gedacht worden aan het oprichten van een nieuwe bebouwing binnen de grenzen van het bouwvlak.

Omdat tijdelijke werknemers worden ingezet op bedrijven in de sectoren bollenteelt, akkerbouw en tuinbouw, is deze mogelijkheid niet in alle bestemmingen opgenomen, maar slechts in de bestemming Agrarisch-Bollenteelt.

4.7.4 Handhaving

Permanente bewoning van de huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers is uitdrukkelijk niet toegestaan. Het landelijk gebied is in de eerste plaats niet bedoeld voor het toevoegen van permanente bewoning.

Tijdelijk gebruik van permanente bouwwerken verdient om deze reden de aandacht van handhaving. Recreatiewoningen zijn een bekend voorbeeld van een situatie waar het gebruik toch verder strekt dan de bedoeling is (permanente bewoning in plaats van tijdelijk). Dergelijke situaties moeten worden voorkomen in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan staat daarom slechts bewoning toe gedurende de maanden dat de werknemers ook daadwerkelijk op het bedrijf werkzaam zijn, met een maximum van 9 maanden per kalenderjaar.

4.8 Nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten

4.8.1 Functies

Op grond van provinciaal beleid is het gebruik van agrarische gebouwen ten behoeve van nevenfuncties toegestaan binnen het bouwvlak voor functies als kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties.

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing heeft de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' een hoofdontwikkelingszone opgenomen. Hierbij wordt een onderscheid aangehouden tussen niet-agrarische bedrijven met een landelijke of met een stedelijke verbondenheid. De hoofdontwikkelingszone is een zone die zich uitstrekt over de Noordervaart en de Zuidervaart waar zich agrarische bebouwing bevindt met een stedelijke verbondenheid. Het doel is dat wij de concentratie van niet-agrarische functies met een stedelijke uitstraling of verbondenheid zoveel mogelijk beperkt willen houden tot de hoofdontwikkelingszone. Medische (verwante) dienstverlening, sociale dienstverlening en zakelijke dienstverlening zijn voorbeelden van functies die wij slechts toelaatbaar achten in de hoofdontwikkelingszone (zowel als hoofd- en nevenfunctie) en niet daarbuiten. Recreatieve functies en landbouw verwante functies zijn bijvoorbeeld ook denkbaar buiten de hoofdontwikkelingszone. De Zuidervaart en de Noordervaart betreffen de hoofdverkeersaders in de gemeente waar verkeersbewegingen beter zijn op te vangen dan op de wegen in het overige landelijk gebied. Bovendien moeten we er voor waken dat het landelijk gebied niet een te grote versnippering ondergaat aan diverse functies die niks meer met agrarische activiteiten te maken hebben en zo het landelijke karakter van het gebied aantasten.

Een positieve lijst van toe te laten functies in de vorm van een bedrijvenlijst geeft ondernemers houvast bij het mogelijk maken van bedrijfsomschakeling of inkomensverbreding. Enerzijds kan de lijst dienen als inspiratiebron, anderzijds wordt goed inzichtelijk wat wel en niet mogelijk is. Enkele hoofd- en nevenfuncties zijn al gerealiseerd buiten de hoofdontwikkelingszone, zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij aan de Noordschermerdijk.

Hieronder worden categorieën van toe te laten functies beschreven. Deze functies worden zoveel mogelijk bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. Er wordt een beperkt aantal voorbeelden genoemd van het type bedrijven dat daaronder valt. De functies kunnen worden onderverdeeld in de volgende drie hoofdgroepen, namelijk bedrijven, recreatie en maatschappelijke voorzieningen.

Functie	Bij recht	Bij afwijking	Hoofdontwikkelingszone
Bedrijven	• Max. cat. 2 SvB • Max. 650 m² • Detailhandel (boederijwinkel) tot 200 m²	• Agrarische hulpactiviteiten • Pensionstallen • Intensieve veehouderijtak (dierversedeling)	Zakelijke dienstverlening
Recreatie	Bed and breakfast tot max. 4 slaappleaatsen	• Bezoekerscentrum zoals museum of tentoonstellingsruimte max. 650 m² • Verhuur van recreatieve middelen, zoals bijvoorbeeld fietsen en kano's, max. 650 m² • Een kleinschalige horecagelegenheid (ondergeschikt) max. 50 m² • Kleinschalige kampeerterreinen max. 20 plaatsen • Recreatie-eenheden (appartementen) max. 5 stuks	N.v.t.
Maatschappelijke voorzieningen	N.v.t.	• Privékliniek (structuurvisie), groepspraktijk, dierenarts, medisch therapeutisch en sociale dienstverlening zoals een kinderopvang • Max 100 m² • Zorgboerderijen en ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen	N.v.t.

In een bestemmingsplan is als bijlage een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Om een onderscheid te maken is een onderscheid gemaakt in type bedrijven dat zich in de hoofdontwikkelingszone mag vestigen en het type bedrijven dat zich in de overige delen mag vestigen. Met name voor de functies die met een binnenplanse afwijking mogelijk zijn, geldt dat telkens als voorwaarde geldt dat er geen onevenredige hinder plaats mag vinden op de omgeving.

4.8.2 Bedrijven

Functies die onder de bedrijfsmatige nevenactiviteiten vallen zijn landbouw verwante functies (v.b. agrarische hulpbedrijven, toeleverende bedrijven, semi-agrarisch), opslag in bedrijfsgebouwen (v.b. caravans, boten,), overige ambachtelijke bedrijven, ambachtelijke landbouw product verwerkende bedrijven (v.b. palingrokerij, wijnmakerij, zuivel).

- **Bedrijven bij recht**

Het is toegestaan om een bedrijfsmatige functie als nevenactiviteit uit te oefenen tot een oppervlakte van 650 m². Het moet hierbij gaan om functies tot maximaal categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Detailhandel is eveneens toegestaan in de vorm van een boerderijwinkel. Een boerderijwinkel laat zich omschrijven als detailhandel in goederen afkomstig van een agrarisch productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Het gaat hierbij om voedingsmiddelen die een agrarische afkomst hebben zoals melk, jam, kaas, groenten, aardappelen, fruit, sap, vlees enzovoorts. De producten hoeven niet op het eigen agrarische bedrijf te zijn geproduceerd maar mogen ook afkomstig zijn van een ander agrarisch bedrijf. Producten die niets met de agrarische sector te maken hebben (bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen) zijn niet beoogd met de boerderijwinkel. De boerderijwinkel is namelijk niet bedoeld om de functie van een supermarkt te vervullen, maar is bedoeld om agrarisch geproduceerde goederen op de boerderij aan te bieden. De boerderijwinkel is toegestaan tot een oppervlakte van 200 m².

- **Bedrijven na afwijking**

Agrarische hulpactiviteiten zoals verwerken, opslaan, vervoeren en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, welke niet binnen de milieucategorie passen, worden niet bij recht toegestaan. Met name vanwege het aspect geluid kan er overlast ontstaan op de omgeving. Dit is ongewenst en geeft aanleiding om dergelijke functies pas toe te staan na een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan tot eveneens 650 m².



- **Bedrijven (kantoren) in hoofdontwikkelingszone**

Zakelijke dienstverlening (v.b. adviesbureau, computerbedrijf) is slechts toegelaten binnen de hoofdontwikkelingszone. Het betreft kantorenfuncties die veelal meer stedelijk van aard zijn en daarom niet ongelimiteerd voor mogen komen in het landelijk gebied.

4.8.3 Recreatie

Dagrecreatie (v.b. kleinschalige horeca, verhuur, bezoekerscentrum) en verblijfsrecreatie (v.b. kampeerboerderij, bed & breakfast) zijn toegestaan als nevenactiviteit.

- **Bij recht**

Het is bij recht toegestaan om een kleinschalige bed and breakfast te realiseren als nevenactiviteit. Een bed and breakfast mag slechts worden gerealiseerd bij en in een bedrijfswoning die permanent

bewoond is en blijft door de hoofdgebruiker van het perceel. Het is namelijk een ondergeschikte activiteit. Hierbij geldt dat:

- zowel het hoofdgebouw als bijgebouwen voor de bed & breakfast mogen worden aangewend;
- er ten hoogste 4 slaappleatsen voor de bed & breakfast worden gerealiseerd;
- de functie van bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Verzoeken die hier niet in passen omdat er bijvoorbeeld meer slaappleatsen zijn, dienen afzonderlijk te worden beoordeeld. Het risico bestaat dan dat de functie van de bed and breakfast gaat overheersen op de agrarische functie en dat het perceel een horeca-uitstraling krijgt.

- **Recreatie na afwijking**

Voor dagrecreatie geldt dat na afwijking van het bestemmingsplan bedrijfsgebouwen mogen worden benut ten behoeve van de inrichting van een bezoekerscentrum zoals museum of tentoonstellingsruimte. De verhuur van recreatieve middelen, zoals bijvoorbeeld fietsen en kano's, is eveneens toegestaan na afwijking. De dagrecreatie mag niet meer beslaan dan 650 m². Een kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van en ondergeschikt aan de dagrecreatie is mogelijk met een maximale oppervlakte van 50 m².

Voor kleinschalige kampeerterreinen en recreatie-eenheden geldt dat zij pas zijn toegestaan na binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Recreatie-eenheden zijn zelfstandige verblijfsruimtes in een gebouw die niet fungeren als permanent hoofdverblijf. Er zijn maximaal 5 recreatie-eenheden toegestaan op agrarische bouwpercelen. Deze eenheden mogen alleen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Een recreatie-eenheid mag niet groter zijn dan 35 m².

Een afwijking voor een kampeerterrein wordt verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het maximum aantal standplaatsen bedraagt 20;
- per standplaats mogen maximaal één kampeermiddel en maximaal 2 bijzettentjes worden geplaatst;
- demontabele verblijfsaccommodaties zijn toegestaan, maximaal 6 eenheden als onderdeel van de hiervoor genoemde 20 standplaatsen;
- de oppervlakte van het kampeerterrein mag maximaal 5.500 m² bedragen;
- een kampeerterrein dient primair binnen het bouwvlak te worden ingericht;
- indien de maximaal toegestane oppervlakte van 5.500 m² niet binnen het bebouwingsvak kan worden gerealiseerd, mogen de direct op het bouwvlak aansluitende gronden worden gebruikt tot een maximum van 1500 m²;
- bebouwing ten behoeve van het kampeerterrein mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden;
- een erfinrichtingsplan waarin voorwaarden ten behoeve van de landschapskwaliteit, de kampeerkwaliteit en de veiligheid zijn opgenomen;

- het kampeerterrein en de bijhorende parkeerplaatsen dienen zich achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning te bevinden;
- om een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te garanderen, moet een standplaats een bruto minimummaat van 120 m² hebben;
- het kampeerterrein en de bijhorende parkeerplaatsen e.d. dienen landschappelijk te worden ingepast;
- kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, kampeermiddelen mogen buiten dit seizoen niet blijven staan;
- minimale afstand tot de woonbestemming 50 m gemeten vanaf de gronden die in gebruik zijn voor het kampeerterrein.

4.8.4 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van onderwijs, volksgezondheid, openbare dienstverlening, uitoefening van het openbaar bestuur, en de dienstverlening van overheidswege als ook ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Voorbeelden zijn een praktijk, dierenarts, medisch therapeutisch en sociale dienstverlening zoals een kinderopvang. De voorzieningen zijn toegelaten tot een maximum van 100m².

Een zorgboerderij is een agrarisch bedrijf waar mensen met een zorgvraag een passende dagbesteding (dieren verzorgen, moestuin onderhouden etc.) vinden en/of meewerken. Deze nevenfunctie past binnen de gedachte dat maatschappelijke voorzieningen toelaatbaar zijn. Vanwege de nauwe verwantschap van de activiteiten met de agrarische sector, is een zorgboerderij goed denkbaar naast het agrarische bedrijf. Een zorgboerderij die slechts een aantal woningen of appartementen voor zorgbehoevenden behelst, heeft zorg als hoofdfunctie. Deze 'zorgboerderijen' worden niet als nevenactiviteit gezien omdat zij in feite geen zorgboerderijen zijn, maar een zorginstelling. Initiatieven voor dergelijke zorginstellingen moeten per geval worden beoordeeld en kunnen alleen planologisch worden toegestaan met een herziening van het bestemmingsplan.

In de inspraakperiode is door insprekers aangegeven dat maatschappelijke voorzieningen overal wenselijk zijn. In reactie hier op is besloten om aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan en maatschappelijke voorzieningen zoals zorgboerderijen (dagbesteding) onder voorwaarden overal toe te staan (dat wil zeggen: met afwijking en geen onderscheid in hoofdontwikkelingszone en overig gebied) tot een oppervlakte van 650 m².

4.8.5 Ondergeschikt

Bij een nevenactiviteit gaat het om verbreding van het agrarische bedrijf. De levensvatbaarheid van het agrarische bedrijf wordt ermee vergroot, zodat de agrarische hoofdfunctie in stand kan blijven. Bij nevenactiviteiten ligt het gevaar op de loer dat de nevenactiviteiten de overhand kunnen krijgen ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie. Dit is ongewenst, aangezien de agrarische sector in combinatie met behoud van natuur en cultuurhistorie voorop staat. Nevenactiviteiten moeten zodoende ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

Een andere reden waarom nevenactiviteiten niet de overhand mogen hebben op de agrarische functie is dat voorkomen moet worden dat de nevenactiviteit de bedrijfsvoering en de

ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt. De nevenactiviteiten kunnen voorts een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat de activiteiten tot een onacceptabele verkeerssituatie leiden indien de nevenactiviteit te groot wordt. De provincie heeft aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nevenactiviteit niet mag toenemen in de gevallen dat de provincie de wegbeheerder is van de weg waar het agrarische bedrijf zich aan bevindt. Voorafgaand aan de uitoefening van de nevenactiviteit dient overleg plaats te vinden met de provincie zodat zij hier van op de hoogte kunnen worden gesteld.

4.8.6 Cumulatie

Het is goed denkbaar dat agrariërs meerdere nevenactiviteiten naast elkaar ontplooiën. Op zichzelf is dit acceptabel, maar ook hier geldt het ondergeschiktheids criterium. Om misverstanden te voorkomen dient nooit meer dan 650 m² van de bedrijfsbebouwing in gebruik te zijn voor de nevenactiviteiten **tezamen**. Hierbij geldt altijd dat het bouwvlak nooit meer dan 40% gebruikt mag worden voor de nevenactiviteit (alle nevenactiviteiten tezamen).

4.8.7 Nieuwbouw

Nieuwbouw voor de nevenactiviteiten is toegestaan, mits die binnen het bouwvlak wordt gesitueerd. Uitbreiding van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de nevenactiviteiten is niet toegestaan. Bij de uitbreiding van het bouwvlak, zal altijd eerst met behulp van een bedrijfsplan moeten worden beoordeeld of de agrarische functie binnen het bestaande bouwvlak kan worden ingevuld op de plek van de nevenactiviteiten. De agrarische functie heeft tenslotte voorrang op de nevenactiviteiten.

4.9 Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

4.9.1 Agrarische bedrijven stoppen

Een landelijke trend in de agrarische sector is de schaalvergroting en de verbreding. De keerzijde hiervan is dat er ook agrarische bedrijven zijn die (moeten) stoppen. De afname van het aantal agrarische bedrijven zet zich nog steeds voort. Als agrarische bedrijven stoppen, wordt in veel gevallen de functie gewijzigd. Denk bijvoorbeeld aan de woonfunctie die de agrarische stolp van oorsprong al heeft, maar ook andere functies, zoals bedrijven en recreatie worden aangevraagd. In veel gevallen gaat het niet alleen om de omzetting van het gebruik, maar ook om die van de bebouwingsvoorschriften, zodat er meerdere en overwegend grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is mede ingegeven door de mogelijkheid die de provincie biedt om een ruimte-voor-ruimte regeling toe te passen. Deze regeling behelst het amoveren van storende bebouwing en compensatie door vervangende woningbouw. Het provinciale beleid is inmiddels zo ingericht dat een kwalitatieve benadering wordt toegepast en geen strikt kwantitatieve benadering. Het toepassen van de regeling dient wel als gevolg te hebben dat de bebouwingsoppervlakte afneemt.

Een beroep op deze regeling wordt overwegend ingegeven door vrijkomende agrarische bebouwing. Anders dan dat door belanghebbende soms wordt aangenomen, is vrijkomende agrarische bebouwing niet altijd hetzelfde als storende bebouwing. Daarnaast is het gemeentelijke beleid erop gericht om nieuwbouw van woningen in of tegen de bestaande dorpskern Stompeteren te realiseren. Aangezien de groeiende vraag naar woningen is afgenomen, kan de onwenselijke situatie ontstaan dat verspreide woningbouwkorrels concurreren met het bestaande woningbouwprogramma. In het

verlengde hiervan kunnen de aanwezige voorzieningen in de kern verder onder druk komen te staan (kleine kernen problematiek).

Het bestemmingsplan bevat een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. De regeling behelst een wijzigingsbevoegdheid. Het anders gebruiken van de agrarische bebouwing wordt dus niet bij recht toegestaan. Zo blijft sturing en afweging mogelijk en bestaat er voldoende rechtszekerheid voor derde belanghebbenden.

De Ruimte voor ruimte- regeling laat zich lastig vertalen in planregels. Met een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing, wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de wens om voormalige agrarische bebouwing te veranderen van functie en eventueel ook naar een woonfunctie. Gevallen die hier niet binnen passen, maar mogelijk wel binnen de Ruimte voor Ruimte regeling zoals deze is opgeschreven in de PRV, dienen per geval te worden beoordeeld. De ruimtelijke impact kan groter zijn dan functiewijzigingen via de hiervoor beschreven regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Daarom is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure hiervoor de aangewezen weg.

4.9.2 Hoofdontwikkelingszone

In de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' staat een hoofdontwikkelingszone aangewezen. De hoofdontwikkelingszone strekt zich uit over de hoofdverkeersaders de Zuidervaart en de Noordervaart. Hier zijn verkeersbewegingen beter op te vangen dan op de wegen in het landelijk gebied. Bovendien moeten we er voor waken dat het landelijk gebied niet een te grote versnippering ondergaat aan diverse functies die niks meer met agrarische activiteiten te maken hebben en zo het landelijke karakter van het gebied aantasten. Op de agrarische percelen aan de Noordervaart en de Zuidervaart, zijn meer niet – agrarische functies denkbaar wanneer tot functieverandering wordt overgegaan. Voor deze percelen geldt daarom een ruimere wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van agrarische percelen die niet aan deze hoofdverkeersaders zijn gelegen.

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheden voor functiewijziging geldt in zijn algemeenheid dat aan de volgende voorwaarden moet zijn voldaan:

- aangetoond moet worden dat de agrarische bedrijfsvoering op de locatie niet meer levensvatbaar is;
- het gehele agrarisch bedrijf ter plaatse moet definitief zijn of worden beëindigd;
- nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- nieuwe niet-agrarische functies alleen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- nieuwe niet-agrarische functies moeten op voldoende afstand zijn gelegen van gevoelige functies zoals woningen, om hinder te voorkomen;
- er mag geen onevenredig grote verkeersbelasting op de wegen ontstaan;
- parkeren mag alleen op de bij de betreffende bebouwing behorende gronden plaatsvinden.

De grootte van het bouwvlak wordt teruggebracht tot een bij de functie en omgeving passende maat. De perceelsinrichting zal doorgaans leidend zijn in de maat van het nieuwe bouwvlak. Een vaste maat kan daarom niet worden vastgelegd. Per functie zijn specifieke wijzigingsregels opgenomen over de hoeveelheid bebouwing die is toegestaan na functiewijziging. Uitgangspunt is dat (cultuurhistorische) waarden behouden blijven, dat in ieder geval het bedrijfsmatige deel van het perceel zoveel als mogelijk wordt opgeheven en dat voor het overige aansluiting wordt gezocht bij de feitelijke inrichting van het perceel.

4.9.3 Functiewijziging naar wonen

Een over het algemeen niet ingrijpende functiewijziging is die van agrarisch naar wonen. Het aantal woningen kan op die manier gelijk blijven en een woonfunctie heeft een minder belastende invloed op de omgeving dan een agrarische. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van omliggende bedrijven. De nieuwe woonbestemming kan namelijk van beperkende invloed zijn op de uitbreidingsmogelijkheden en zelfs op de bestaande bedrijfsvoering van die bedrijven.

Een dergelijke functiewijziging is van invloed op de grondprijs. De marktwaarde van een woonkavel is immers hoger dan die van een agrarisch bouwperceel. De mogelijkheid tot functiewijziging kan daardoor tot gevolg hebben dat de bedrijfsbeëindiging wordt gestimuleerd. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat agrarische functies de belangrijkste dragers zijn van het landelijk gebied. De gemeente zal om die reden terughoudend omgaan met het toestaan van een dergelijke wijziging. Er zal moeten worden aangetoond dat een agrarische bedrijfsvoering op die locatie niet in die vorm of in aangepaste vorm niet langer opportuun is. Bij het samenvoegen van agrarische gronden en/of bedrijven doet men er dus goed aan om vooraf in overleg te treden met de gemeente. Het komt nu nog voor dat gronden eerst worden afgesplitst, waardoor een agrarische bouwperceel automatisch niet meer bruikbaar is voor de agrarische bestemming die het heeft.

Op een agrarisch bouwperceel zijn naast een woongebouw doorgaans ook bedrijfsgebouwen aanwezig. Bij bedrijfsbeëindiging en een omzetting naar een woonfunctie worden deze bedrijfsgebouwen grotendeels onbruikbaar. Het gemeentelijke beleid is erop gericht dat de bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk worden gesaneerd tot een oppervlakte die overeenkomt met de regels voor andere woonkavels in het buitengebied.

Indien het agrarische bedrijf is beëindigd, mag de bedrijfswoning worden gebruikt als burgerwoning. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie is uitsluitend gesitueerd in de voormalige bedrijfswoning. Tevens is sloop-nieuwbouw mogelijk waarbij geldt dat de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedraagt;
- de woonfunctie mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
- de eventuele extra parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd;
- stolpen mogen gesplitst worden in meerdere woningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de stolp en per gesplitste woning is een grondoppervlak van 200 m² vereist;

- indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dit minimaal 1000 m² bedraagt, is één extra woning toegestaan;
- er wordt aangesloten bij de bebouwingsregels die voor andere woonbestemmingen gelden.

Naast de mogelijkheid om van de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning te maken, mag er één woning worden gerealiseerd bij 1000 m² te slopen bedrijfsbebouwing. Een belangrijke voorwaarde voor het bouwen van een extra woning naast de burgerwoning die in de voormalige bedrijfswoning wordt toegestaan, is dat de hoeveelheid aan bebouwing behoorlijk afneemt. Dit wordt bereikt door alle aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen. De sloopverplichting geldt aanvullend op de bovenstaande voorwaarden waarbij wordt uitgegaan van volledige sloop waarbij 1 extra woning gerealiseerd kan worden indien minimaal 1000 m² gesloopt wordt. Er kan echter nooit meer dan één extra woning worden gebouwd via deze regeling. Deze regeling wordt opgenomen voor de normale agrarische bouwpercelen. Bij de sloop van bijvoorbeeld een grote hoeveelheid kassen is maatwerk noodzakelijk en zal in meerdere mate een kosten-batenanalyse worden gemaakt. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is hier een goed instrument voor.

4.9.4 Functiewijziging naar bedrijven en kantoren

Functies die onder de bedrijfsmatige activiteiten vallen zijn landbouw verwante functies (v.b. agrarische hulpbedrijven, toeleverende bedrijven, semi-agrarisch), opslag in bedrijfsgebouwen (v.b. caravans, boten,), zakelijke dienstverlening (v.b. adviesbureau, computerbedrijf), overige ambachtelijke bedrijven, ambachtelijke landbouw product verwerkende bedrijven (v.b. palingrokerij, wijnmakerij, zuivel).

Het betreft functies tot maximaal categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien een bedrijf uit een hogere milieucategorie zich wil vestigen⁶, zijn deze slechts toegestaan indien aangetoond kan worden dat de milieubelasting vergelijkbaar is of dat er geen omringende functies worden belemmerd. Landbouw verwante functies zijn toelaatbaar in het hele plangebied. De wijzigingsbevoegdheid geldt dus voor het hele plangebied (voor zover het om een agrarische bestemming gaat). Overige bedrijven zijn meer geschikt voor de hoofdontwikkelingszone. Dit heeft vorm gekregen in twee bedrijvenlijsten, namelijk een Staat van bedrijfsactiviteiten voor de hoofdontwikkelingszone en een algemene Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voormalige agrarische bebouwing mag worden benut ten dienste van de functie bedrijven en kantoren tot ten hoogste 650 m². Het teveel dient te worden gesloopt.

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, wordt toegestaan in het bestemmingsplan tot een oppervlakte van 200 m².

⁶ Bijvoorbeeld agrarische hulpactiviteiten zoals verwerken, opslaan, vervoeren en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, passen vaak niet binnen de milieucategorie 1 en 2.

4.9.5 Functiewijziging naar recreatie

Met de functiewijziging naar recreatie wordt zowel dagrecreatie (v.b. bezoekerscentrum, verhuur recreatiemiddelen zoals kano's etc.) als verblijfsrecreatie (v.b. kampeerboerderij) beoogd.

Voormalige agrarische bebouwing mag worden benut ten dienste van de functie recreatie tot ten hoogste 650 m². Het teveel dient te worden gesloopt. Een kleinschalige horecagelegenheid ten behoeve van en ondergeschikt is aan de dagrecreatie is mogelijk met een maximale oppervlakte van 50 m².

De bed and breakfast voorziening die reeds is toegelaten als nevenactiviteit is ook hier toegelaten en staat los van het aantal vierkante meters dat mag worden benut voor de (nieuwe) recreatiefunctie.

Voor kleinschalige kampeerterreinen geldt het volgende:

- het maximum aantal standplaatsen bedraagt 20;
- per standplaats mogen maximaal één kampeermiddel en maximaal 2 bijzettentjes worden geplaatst;
- demontabele verblijfsaccommodaties zijn toegestaan, maximaal 6 eenheden als onderdeel van de hiervoor genoemde 20 standplaatsen;
- de oppervlakte van het kampeerterrein mag maximaal 5.500 m² bedragen;
- een kampeerterrein dient primair binnen het bouwvlak te worden ingericht;
- Indien de maximaal toegestane oppervlakte van 5.500 m² niet binnen het bebouwingsvak kan worden gerealiseerd, mogen de direct op het bouwvlak aansluitende gronden worden gebruikt tot een maximum van 1500 m²;
- bebouwing ten behoeve van het kampeerterrein mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden;
- een erfinrichtingsplan waarin voorwaarden ten behoeve van de landschapskwaliteit, de kampeerkwaliteit en de veiligheid zijn opgenomen;
- het kampeerterrein en de bijhorende parkeerplaatsen dienen zich achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning te bevinden;
- om een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te garanderen, moet een standplaats een bruto minimummaat van 120 m² hebben;
- het kampeerterrein en de bijhorende parkeerplaatsen e.d. dienen landschappelijk te worden ingepast;
- kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, kampeermiddelen mogen buiten dit seizoen niet blijven staan;
- minimale afstand tot het woonperceel 50 m gemeten vanaf de gronden die in gebruik zijn voor het kampeerterrein.

4.9.6 Functiewijziging naar maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen tot een

maximum van 100m². Voorbeelden zijn een privékliniek, kuuroord, groepspraktijk, dierenarts, medisch therapeutisch en sociale dienstverlening zoals een kinderopvang. Ingeval van bijzondere huisvesting geldt dat uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties. Volgens de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' zijn medisch verwante functies en sociale dienstverlening toelaatbaar in de hoofdontwikkelingszone. Naar aanleiding van de inspraak is besloten om maatschappelijke functies als nevenactiviteit niet te beperken tot de hoofdontwikkelingszone. Om deze reden worden de maatschappelijke functies bij vrijkomende agrarische bebouwing ook niet beperkt tot de hoofdontwikkelingszone, maar zijn ze overal toegestaan in geval van vrijkomende agrarische percelen. Voormalige agrarische bebouwing mag worden benut ten dienste van maatschappelijke voorzieningen tot ten hoogste 650 m². Het teveel dient te worden gesloopt. Een uitzondering geldt voor bijzondere huisvesting. Denk aan een zorgboerderij die uitgroeit tot zelfstandige zorginstelling. In dat geval is 650 m² niet toereikend en mag 50% van het agrarische bouwvlak worden benut voor bebouwing.

4.9.7 Plattelandswoning

Sinds begin 2013 is het fenomeen 'plattelandswoning' mogelijk gemaakt. Een plattelandswoning is een woning die voorheen een agrarische bedrijfswoning was, maar is afgesplitst van het agrarisch bedrijf om gebruikt te worden als woning voor derden die niet functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf. Het betreft agrarische bedrijfswoningen die worden afgesplitst van een agrarisch bedrijf dat nog wordt uitgeoefend. Het is in de regel niet mogelijk om in een situatie dat het agrarisch bedrijf blijft bestaan, 'normale' bewoning in de bedrijfswoning toe te staan in verband met milieueisen en het beperkende effect dat daarvan uitgaat op het agrarische bedrijf. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een plattelandswoning toe te staan. Het moet echter worden voorkomen dat er sluipenderwijs extra woningen ontstaan, daar is de regeling namelijk niet voor bedoeld. Aan het toestaan van een plattelandswoning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- er mag geen functionele relatie meer bestaan tussen het agrarisch bouwvlak en de agrarische bedrijfswoning;
- het agrarische bouwvlak blijft in stand;
- het ontnemen van de agrarische bedrijfswoning mag de bedrijfsvoering van het agrarische bouwvlak niet belemmeren;
- bij het bijbehorende agrarische bouwvlak wordt geen nieuwe bedrijfswoning meer toegestaan.

Indien een plattelandswoning wordt gerealiseerd in een stolp, mag de stolp worden gesplitst. Hiervoor gelden de algemene voorwaarden die gelden voor het splitsen van stolpen.

Hoofdstuk 5 Wonen

Hoewel woningen veel voorkomen in het landelijk gebied, heeft woningbouw in dit gebied geen prioriteit. Een uitzondering geldt voor locaties die genoemd zijn in de Structuurvisie 'Kamers en Linten 2040', namelijk het gebied ten westen van Stompetoren, 'Stompetoren-West', en de locatie Visweg in Driehuizen, waar wel woningbouw wordt voorzien. De plannen hiervoor staan echter op zichzelf en zijn niet meegenomen in het bestemmingsplan. Slechts de bestaande woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5.1 Wijze van bestemmen

De burgerwoningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, is het gewenst meer informatie op te nemen op de verbeelding. De maximale inhoud van een woning is thans 750 m³. Dit volume is ruim voldoende, zodat hieraan is vastgehouden in het bestemmingsplan. De bouwhoogte uit het voorgaande bestemmingsplan van 10 meter (nok) en 4 meter (goot) is toereikend voor deze woningen en is daarom voortgezet in dit bestemmingsplan. Voor stolpen geldt dat de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt en maximaal 3,5 meter voor de voorgevel waarbij een dakhelling gehanteerd moet worden tussen de 45° en 50°. Daar waar in de bestaande situatie van deze maten wordt afgeweken, wordt een eigen bouwhoogte toegekend. Deze maten gelden overigens ook voor bedrijfswoningen in de bedrijfsbestemming of de agrarische bestemmingen. Voor woningen en bedrijfswoningen kan worden afgeweken van de dakhelling om een mansardekap te realiseren. In de bijlage van het bestemmingsplan is een advies opgenomen van de welstandscommissie (WZNH, adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit) waarin staat beschreven onder welke omstandigheden een mansardekap inpasbaar is. De stedenbouwkundige voorwaarden zoals de dakhelling, hoogte en breedte van het gebouw zijn opgenomen als voorwaarden voor de binnenplanse afwijking. De overige voorwaarden raken het gebied van welstand en worden daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het is wel de bedoeling dat de welstandscriteria worden aangevuld met de criteria uit het advies van WZNH. Via een raadsbesluit wordt dit bewerkstelligd.

5.2 Stolpen en splitsing

Stolpen zijn karakteristieke elementen in het landschap en herkenbaar aan een vrij groot oppervlak (minimaal 200 m² en maximaal 400 m²) met een (vrijwel) vierkante plattegrond en een piramidevormig dak. De kleinere varianten worden ook wel 'boerderettes' genoemd. Boerderettes missen de statige uitstraling van een grotere stolp en moeten daarom worden voorkomen. Bestaande stolpen krijgen een aparte aanduiding.

Voor de bouw van stolpen (bijvoorbeeld herbouw woning naar een stolp) geldt dat het moet gaan om een solitair gelegen perceel waarvan de oppervlakte van het bestemmingsvlak minimaal 1000 m² is, het bestemmingsvlak minimaal 25 meter breed moet zijn en minimaal 40 meter diep. De oppervlakte van de stolp moet minimaal 200m² bedragen. De minimale maten dienen ertoe om te voorkomen dat zogenaamde ministolpen ('boerderettes') ontstaan.

De stolpen in de Schermer zijn vanwege hun karakteristieke vorm van grote waarde voor het cultuurhistorisch erfgoed. Behoud van deze gebouwen is dan ook van groot belang. Een van de

mogelijkheden om bij te dragen aan dit behoud is door splitsing van de stolp in twee woningen toe te staan. Deze ontwikkeling wordt reeds in het vigerend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan komt deze mogelijkheid terug via een afwijkingsbevoegdheid (afwijking van het uitgangspunt dat slechts de bestaande woningen zijn toegestaan). Het is belangrijk om te waarborgen dat er volwaardige woningen ontstaan en dat er geen verrommeling ontstaat aan bijgebouwen.

Voor het splitsen van een stolp in twee woningen geldt dat:

- het oppervlak van de stolp ten minste 200 m² bedraagt;
- de dakhelling van de stolp tussen de 45 en 50 graden bedraagt;
- aan het bestaande stedenbouwkundige beeld, het oorspronkelijke karakter van de bebouwing en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
- het oppervlak per woning minimaal 100 m² bedraagt;

Indien het de omzetting van een agrarisch perceel betreft, is een opsplitsing naar meer dan twee woningen mogelijk. Hierdoor kan een stolp met appartementen ontstaan. De kans bestaat dan dat er een grote behoefte aan bijgebouwen ten behoeve van berging ontstaat. Per woning zijn na splitsing bijgebouwen mogelijk tot maximaal 30 m² (het teveel dient te worden gesloopt). Zolang de bijgebouwenregeling van reguliere stolpen niet wordt overschreden geldt er geen maximum.

5.3 Erfbebouwing

De burgerwoningen in het buitengebied beschikken veelal over een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen dan de vrijstaande woningen in de kernen. Dit komt meestal voort uit de oorspronkelijke functie van die woning. In de bestemmingsregeling wordt derhalve een grotere gezamenlijke oppervlakte dan in de kernen toegestaan. Lang niet alle burgerwoningen voldoen qua bijgebouwen aan de gestelde bebouwingsnorm. Vaak is er sprake van een grotere gezamenlijke oppervlakte.

Erfbebouwing is toegestaan binnen en buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 54 m². Voor ruime percelen mag meer erfbebouwing worden gebouwd volgens de volgende staffel:

- Bestemmingsvlak afmeting van 1000 m² tot 3000m²: een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 72 m²
- Bestemmingsvlak afmeting tussen de 3000 m² en 4000 m²: een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 90 m²
- Bestemmingsvlak afmeting groter dan 4000 m²: een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²

De mogelijkheden voor erfbebouwing zijn in feite ruimer dan de regel die in het bestemmingsplan is opgenomen, omdat op grond van de Wabo en het Bor vergunningsvrij bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd. De vergunningsvrije mogelijkheden op grond van artikel 2 van bijlage II Bor komen bovenop de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan staan.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde regelt het bestemmingsplan dat de hoogte van erf- en terrein afscheidingen 2 meter mag bedragen, behalve voor de voorgevel. Voor de voorgevel is slechts 1 meter toegestaan om te voorkomen dat het erf wordt omsloten door hoge afscheidingen. De voorzijde van een erf draagt namelijk bij aan de ruimtelijke uitstraling van het woonperceel. Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel die evenwijdig aan de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd, zijn wel tot 2 meter toegestaan. Dit is bedoeld om sierhekwerken toe te staan die veel in het landelijk gebied voorkomen. Daarnaast is dit wenselijk vanuit de bewoners in verband met inbraakpreventie. Veelal wordt een sierhek geplaatst bij de entree van het erf via een dam, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn.

5.4 Beroep aan huis

Binnen de woonbestemming is een regeling voor beroep aan huis opgenomen. Een beroep aan huis moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Indien dit niet het geval is, ontstaat er als het ware een zelfstandig bedrijf en dat past niet in de bestemming. Bovendien is dit ongewenst omdat een toename van bedrijven geen speerpunt is in het landelijk gebied. Een beroep aan huis mag derhalve tot 30 % van de vloeroppervlakte van de woning worden uitgeoefend. Detailhandel is niet toegestaan. Bestaande (legale) situaties waar het beroep aan huis omvangrijker is dan hier staat omschreven, zijn bestemd met een functieaanduiding.

Hoofdstuk 6 Bedrijven

6.1 Bedrijfsfuncties

In het landelijk gebied komen ook niet-agrarische bedrijven voor. Deze bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. De Kamer van Koophandel heeft onder andere aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om in een bestemmingsplan flexibel in te spelen op (regionaal) economische ontwikkelingen. Desondanks geeft de Kamer van Koophandel aan dat het buitengebied geen concurrent mag zijn van een bedrijventerrein of een dorpskern.

Bedrijfsfuncties zijn meer stedelijk van aard en passen daarom in beginsel slecht in het landelijk gebied. Het landelijk gebied is geen bedrijventerrein en staat daarom geen nieuwe bedrijven toe anders dan functiewijziging van agrarische percelen naar een mengfunctie van wonen en werken. Voor de bestaande bedrijven wordt aansluiting gezocht bij de huidige functie en milieucategorie. Vergelijkbare functies in dezelfde milieucategorie uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn zodoende uitwisselbaar. Via een omgevingsvergunning zijn ook andere functies toelaatbaar die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die in een categorie hoger vallen, maar wel vergelijkbaar zijn met de toegestane milieucategorie. Dit is een flexibelere opstelling dan in het vigerende bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven wordt er een onderscheid gemaakt tussen de hoofdontwikkelingszone en de overige gebieden.

Het bouwvlak van de bedrijven is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan met een bouwpercentage van 60%. Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bouwpercentage tot 70%. Dit bouwpercentage biedt voldoende ruimte voor bedrijven om voort te bestaan. Vanwege het stedelijke karakter wordt geen verdergaande uitbreidingsmogelijkheid geboden dan dit. Een gezonde bedrijfsontwikkeling blijft mogelijk, maar tegelijkertijd wordt voorkomen dat de bedrijfsfunctie zodanig wordt gestimuleerd dat het de overhand neemt in het landelijk gebied. Per bouwvlak is er één bedrijf toegestaan, tenzij in de huidige situatie meerdere bedrijven gevestigd zitten (mits legaal tot stand gekomen).

Voor uitbreiding van het bouwpercentage dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de verkeersaantrekking en de milieuhinder, voortvloeiend uit het oorspronkelijk bestemde bedrijf vergelijkbaar is aan de toelaatbare categorie;
- de cultuurhistorische en natuurlijke waarden zoals deze voorkomen in de omgeving niet worden aangetast.

6.2 Detailhandel

Detailhandel is net als de reguliere bedrijvigheid meer stedelijk van aard. Bovendien heeft detailhandel een verkeersaantrekkende werking die niet overal acceptabel of gewenst is. Detailhandel is om deze reden niet toegestaan als zelfstandige functie. Ondergeschikte detailhandel is daarentegen wel toegestaan, mits dit onderdeel uitmaakt van de totale bedrijfsactiviteiten. Het gaat in dat geval om onzelfstandige detailhandel behorend bij een toegestane bedrijfsuitoefening, die daar nauw bij aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel

uitmaakt van de bedrijfsuitoefening. De ruimte voor detailhandel mag niet meer beslaan dan 100 m² van de bebouwing.

6.3 Bedrijfswoning

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. De noodzaak van een tweede bedrijfswoning ontbreekt in de meeste gevallen en het gevaar op het toevoegen van woningen ligt hier op de loer. Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan.

De inhoud van een bedrijfswoning is gelijk aan de gewone woning, namelijk 750 m³. Indien er ruimere bedrijfswoningen aanwezig zijn, geldt dat zij onder de 'bestaande maten regeling' vallen. Dit houdt in dat voor die bedrijfswoningen een ruimere inhoudsmaat is toegestaan (zo nodig bij herbouw). De maximale hoogte van de bedrijfswoning bedraagt 10 meter (nok) en 4 meter (goot). Voor stolpen geldt dat de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt en maximaal 3,5 meter voor de voorgevel waarbij een dakhelling gehanteerd moet worden tussen de 45° en 50°.

6.4 Opslag

Opslag van producten, materialen en dergelijke is toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Dit was in het voorgaande bestemmingsplan ook mogelijk en derhalve wordt het toestaan van dit gebruik gecontinueerd in dit bestemmingsplan.

6.5 Functiewijziging

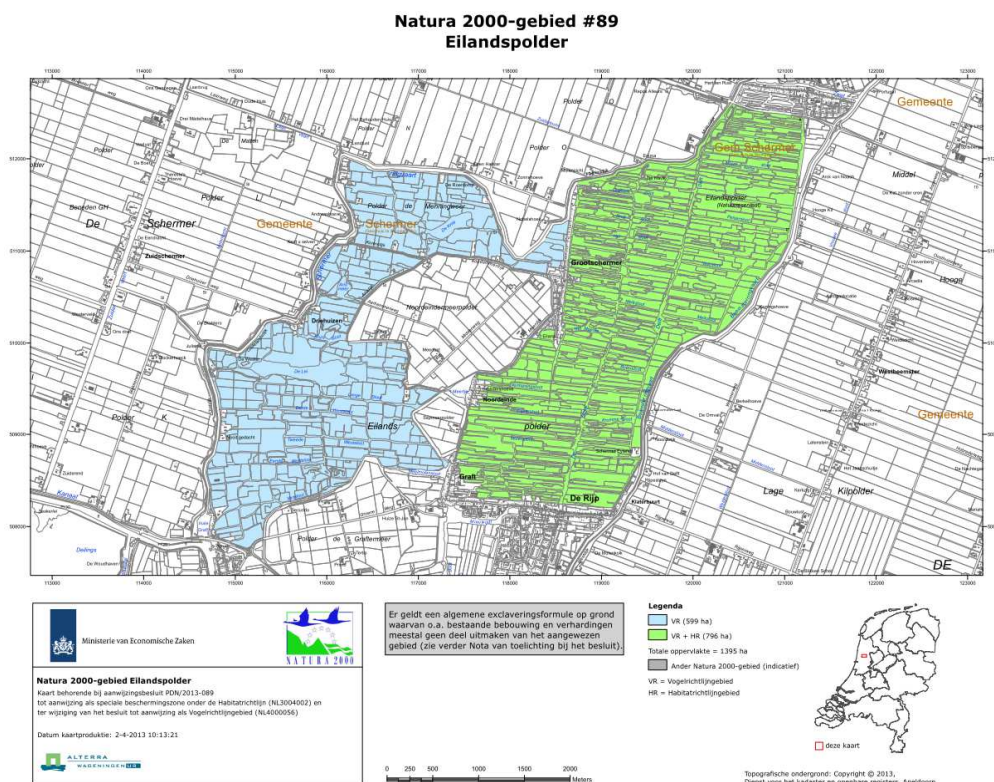
Er wordt geen bevoegdheid opgenomen om een functiewijziging te bewerkstelligen en daarmee te stimuleren. Doel van het plan is dat de aanwezig bedrijfseconomische activiteiten binnen de gemeente blijven voortbestaan.

Hoofdstuk 7 Natuur en weidevogels

7.1 Natuur

Een groot gedeelte van het landelijk gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied (Eilandspolder), Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebied. De Eilandspolder is een veenweidegebied in Noord-Holland en betreft een uniek natuurgebied. Rond 1200 was het gebied omgeven door een aantal meren die in open verbinding stonden met zee. Het water was soms behoorlijk in beweging, wat landafslag veroorzaakte. Mede hierom werden in de 13^e en 14^e eeuw dijken om gemeente Schermer de Eilandspolder gelegd. Langs de dijken ontwikkelden zich nieuwe bevolkingskernen. Vanaf deze tijd werden de ontginningen grootschaliger aangepakt. In de 17^e eeuw werden de omringende veenmeren drooggelegd. Door de ontwatering oxideerde het veen en daalde de bodem. Er ontstond een cyclisch proces van wateroverlast, ontwatering en bodemdaling. De Eilandspolder omvat hooi- en weilanden tussen brede watergangen met verlandingsvegetaties. Een klein deel is kragge-veenmosrietland. Het westelijk deel kent open waterrijk graslandgebied maar ook halfopen gebieden met spontaan opgekomen bosjes en rietkragen tussen de graslanden. Kenmerkend zijn de natuurlijk gevormde meertjes als de Knie, de Lei, Arismeer en Kruissloot.

Het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder' is aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied vanwege de aanwezigheid van kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten. Er valt onderscheid te maken in Eilandspolder West en Eilandspolder Oost. Het westelijke deel is aangewezen Vogelrichtlijngebied (blauw gebied op onderstaande afbeelding) en het oostelijk deel zowel als vogelrichtlijngebied als habitatrichtlijngebied (groen gebied op onderstaande afbeelding).



Het natuurbeheer in het Natura 2000-gebied wordt voornamelijk uitgevoerd door de terreinbeherende organisaties Landschap Noord-Holland (Eilandspolder West) en Staatsbosbeheer (Eilandspolder Oost). De natuurbeheerders werken veelal samen met agrariërs. Het natuurbeheer richt zich op de Natura 2000-doelen en de weidevogels. Ook zijn er in het gebied verschillende vrijwilligers actief.

De feitelijke situatie in de Eilandspolder is dat het oostelijke deel nagenoeg gevrijwaard is gebleven van bebouwing. Op een enkele woning en molen na is het een geheel open landschap waar de weidevogelpopulatie goed gedijt. In het westelijke deel van de Eilandspolder zijn agrarische bouwvlakken aanwezig, enkele woningen en incidenteel bedrijven.

7.2 Weidevogels

De gronden aangewezen als weidevogelleefgebied in de provinciale verordening vallen gedeeltelijk samen met het Natura 2000 gebied Eilandspolder. Op de gronden binnen het weidevogelleefgebied mag het bestemmingsplan op grond van de provinciale verordening (PRV) niet voorzien in:

- de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- fiets, wandel en ruitersporen zijn in afwijking wel mogelijk indien minimale verstoring voor weidevogels plaatsvindt; indien nodig moeten de paden in het broedseizoen worden gesloten;
- de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
- de mogelijkheid verstoring van activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren;
- de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken;
- de aanleg van opgaande beplanting en weginfrastructuur worden aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

De provinciale verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen ten aanzien van weidevogelgebied niet zonder meer voorzien in nieuwe bouwblokken. Het actualiserende karakter van het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.



Een Grutto. Bron: www.landvanleeghwater.nl

Voorts mag een bestemmingsplan niet voorzien in de aanleg van weginfrastructuur, bossen of boomgaarden. Voor het weidevogelgebied wordt een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van de aanleg van infrastructuur en hoogopgaande beplanting. Hiervoor is in het bestemmingsplan een verbodsbepaling opgenomen waar alleen middels een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken.

Voor de begrenzing van het weidevogelleefgebied wordt de begrenzing aangehouden zoals deze is vermeld in de structuurvisie Kamers en Linten 2040. De begrenzing in de structuurvisie wijkt af van de PRV omdat het westelijk deel bij Zuiderduin in de structuurvisie niet als weidevogelleefgebied is erkend.

Hoofdstuk 8 Paarden

8.1 Onderscheid professioneel - hobbymatig

In zijn algemeenheid komt een paardenhouderij op meerdere manieren voor. Er kan sprake zijn van een bedrijfsmatige insteek, semi-bedrijfsmatig of hobbymatig. Bij bedrijfsmatig is sprake van een volwaardige paardenhouderij gericht op het genereren van een voldoende bedrijfsresultaat.

Van semi-bedrijfsmatig is sprake wanneer het bestaansrecht van de paardenhouderij niet geheel afhankelijk is van het daarmee te genereren bedrijfsresultaat maar qua omvang en aard niet kan worden aangemerkt als hobbymatig. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als er sprake is van een nevenactiviteit bij de agrariër.

Hobbymatig is de vorm waarbij het houden van paarden kleinschalig is en niet gericht op het genereren van omzet. De openheid van het landelijk gebied nodigt paardenliefhebbers uit tot het houden van paarden. De vraag komt op wat onder hobbymatig houden van paarden moet worden verstaan. Dit is relevant, omdat voor hobbymatige paardenhouderijen andere voorwaarden gelden dan voor de bedrijfsmatige paardenhouderijen. Dit heeft te maken met de ruimtelijke uitstraling en de impact op het milieu. In Schermer komt zowel het hobbymatig houden van paarden voor als het fokken van paarden als agrarische activiteit. De grens waar nog gesproken kan worden van het hobbymatig houden van paarden hangt van het geval af. Bij een maximum van vier paarden is het aannemelijk dat de paarden slechts hobbymatig worden gehouden. Meerdere paarden neigen naar een (semi) bedrijfsmatig karakter en dat is niet in overeenstemming met de woonbestemming en gaat de term 'hobby' te boven.

8.2 Gebruiksgericht - productiegericht

Een ander onderscheid wat kan worden gemaakt is tussen het gebruiksgerichte karakter en het productiegerichte karakter. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiters/amazone. Een productiegerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden. Een productiegerichte paardenhouderij is een agrarische functie (fokkerijen, paardenmelkerijen) waardoor de productiegerichte paardenhouderij binnen de agrarische bestemming past.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij als hoofdactiviteit valt niet onder de agrarische bestemming. Dit betreft over het algemeen de maneges. Maneges zijn in beginsel niet toegestaan.

8.3 Ruimtelijke aspecten aan het houden van paarden

Hoewel het houden van paarden een verrommeling en verruiging van het landschap tot gevolg kan hebben door vertrapping van het gras en de hekwerken met afzetlinten, zijn grazende paarden goed inpasbaar in landschap en dragen paarden bij aan het recreatieaanbod. Daarnaast is het houden van paarden een geschikte nevenfunctie i.v.m. de verwantschap met het landelijk gebied. Het houden

van paarden is daarom, onder voorwaarden, toegestaan in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn duidelijke begrippen opgenomen, zodat voor een ieder duidelijk is wat wordt bedoeld met een paardenbak, een rijbak, een stapmolen, etc. Een rijbak of paardenbak wordt gebruikt voor het berijden, africhten en/of trainen van paarden en het uitoefenen van de paardensport. In deze notitie wordt de algemene term paardenbak gebruikt.



Paardenbak



Longeercirkel



Stapmolen

Een paddock is vergelijkbaar met een paardenbak, maar is kleiner van formaat dan een paardenbak en wordt niet gebruikt om een paard te berijden maar om een paard los te laten lopen. Het betreft een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond, dat is bedoeld om paarden vrij rond te laten lopen. Een paddock kan worden gerealiseerd als uitloop bij een stal. Een paddock kan er ook uitzien als grasland met een afrastering.

Longeercirkels en stapmolens worden gebruikt bij het trainen van paarden. Het trainen van paarden past in mindere mate binnen hobbymatig gebruik. Een stapmolen lijkt op een longeercirkel, maar is vaak groter en kan overdekt zijn.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor paardenbakken. We maken onderscheid tussen hobbymatig en bedrijfsmatig gebruik van paardenbakken. Met een afwijking zijn paardenbakken binnen en buiten het bouwvlak mogelijk bij woonpercelen.

Het houden van paarden gaat vaak gepaard met bouwwerken zoals stalling, mestopslag, paardenbakken (rijbak), paddocks, stapmolens en longeercirkels. Deze bouwwerken kunnen de openheid en aanzicht van het landschap aantasten. Het groene karakter kan verloren gaan omdat er zandbakken voor in de plaats komen met bijbehorende hekwerken. Om deze reden gelden voor een paardenbak specifieke regels. Een paardenbak/paddock is onder voorwaarden met afwijking van het bestemmingsplan toegestaan (voor zowel de agrarische bestemming als de woonbestemming). De volgende voorwaarden moeten hierbij in acht genomen worden:

Afmeting paardenbak

Een volwaardige paardenbak meet 20 bij 40 meter oftewel een oppervlakte van 800 m². Een paddock meet al snel zo'n 400 m². Een stapmolen is over het algemeen ruimer van omvang en mogelijk deels overdekt. Dit soort bouwwerken wordt vaak gebruikt bij het trainen van paarden. Omdat dit niet passend is bij de woonfunctie, zijn deze bouwwerken niet toegelaten in die bestemmingen.

Stalling

De paarden hebben een onderkomen nodig. Voor zover het hobbymatig gebruik betreft, zal dit in de meeste gevallen plaatsvinden in schuren die gebouwd kunnen worden conform de

erfbebouwingsregeling uit het bestemmingsplan. Voor de woonbestemming geldt dat dit ten koste gaat van het aantal vierkante meters erfbebouwing. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat de woonbestemming, naast de mogelijkheden uit het bestemmingsplan, vergunningsvrij ruime mogelijkheden heeft om erfbebouwing te realiseren. De erfbebouwingsregeling wordt hier niet op aangepast.

Omheining

Een paardenbak wordt in de meeste gevallen omheind. Dit kan met witte linten (schrikdraad), of met gebouwde hekwerken. De hoogte van de omheining is van invloed op het aanzicht en mag daarom niet te hoog zijn.

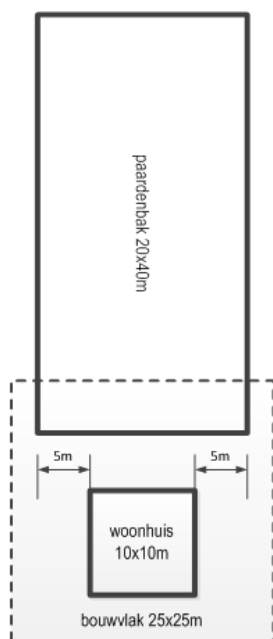
Lichtmasten

Om de paardenbak in de avonden na zonsondergang te kunnen benutten, zijn lichtmasten nodig. Lichtmasten hebben echter veel impact op de ruimtelijke uitstraling. Daar waar 's avonds sprake is van duisternis, ontstaat een behoorlijke hoeveelheid licht die verstorend werkt op aanwezige natuurwaarden. Denk aan de nachtrust van bepaalde vogels. Duisternis is ook een waarde die niet zomaar mag worden aangetast. Het plaatsen van lichtmasten is over het algemeen niet noodzakelijk, maar meer een wens vanuit de ruiter.

Geur

Het houden van paarden gaat gepaard met de productie van mest wat een bepaalde geurbelasting tot gevolg heeft. Om deze reden moet rekening worden gehouden met de afstand tot geurgevoelige objecten, met name woningen. Het verdient de voorkeur om een afstand van 25 meter aan te houden tot de woningen van derden.

8.4 Regeling bestemmingsplan



Binnen de woonbestemming zullen met een binnenplanse afwijking paardenbakken en paddocks worden toegestaan, waarbij de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen. Per woonperceel of agrarisch perceel is één paardenbak en één paddock voor hobbymatig gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Een paardenbak wordt tevens aangrenzend aan de achterzijde van een woonperceel (bestemmingsvlak) en dus buiten de woonbestemming mogelijk gemaakt (bij afwijking). De paardenbak wordt in dat geval binnen de agrarische bestemming (akkers, weilanden) gerealiseerd. Dit kan ten koste gaan van de openheid, maar draagt bij aan het woonplezier. Het toestaan van paardenbakken naast woonpercelen maakt te veel inbreuk op de openheid en wordt daarom niet mogelijk gemaakt. De paardenbak mag slechts achter het woonhuis geplaatst worden, zodat er zo min mogelijk zicht op is vanaf de voorzijde van het perceel.

In het bestemmingsplan is een paardenbak zowel binnen als buiten de bestemming wonen slechts in de alleen in de lengte toe te staan en recht achter het woonhuis. De kortste zijde van een

paardenbak meet 20 meter. Indien het huis 10 meter breed is, dan steekt de paardenbak aan weerszijde 5 meter uit ten opzichte van het woonhuis. In het geval dat de paardenbak in de breedte is gesitueerd, dan steekt de paardenbak 15 meter aan weerszijden uit. Paardenbakken die in de breedte worden geplaatst, zijn daarom onwenselijk.

Om te voorkomen dat de paardenbakken te diep in het landschap worden gerealiseerd is als randvoorwaarde voorgesteld dat paardenbakken direct aan het bestemmingsvlak van het woonperceel moeten grenzen. Daarnaast wordt voorgesteld dat paardenbakken binnen een afstand van 100 meter vanaf de weg moeten worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen bij grote percelen, met ruimte binnen het bestemmingsvlak, geen paardenbakken achter het perceel worden gerealiseerd en wordt opnieuw voorkomen dat de bebouwing tot diep in het landschap komt.

De voorwaarden voor het aanleggen van een paardenbak of paddock buiten het bouwvlak in de agrarische bestemming kan plaatsvinden ten behoeve van het al dan niet hobbymatig gebruik van de agrariër (dus nauw aansluitend aan het agrarische bouwvlak) of ten behoeve van hobbymatig gebruik van de woonbestemming (dus op agrarisch lang, maar nauw aansluitend aan het bestemmingsvlak Wonen).

De mogelijkheid achter een agrarisch bouwvlak wordt echter beperkt door de voorgestelde maximale afstand vanaf de weg van 100 meter waarbinnen de paardenbak zich moet bevinden. Is er behoefte aan meer voorzieningen buiten het bouwvlak, dan zal de agrariër een vergroting van het bouwvlak moeten aanvragen bij de gemeente. Er wordt alleen medewerking verleend als hier een bedrijfsmatige aanleiding toe bestaat.

Binnen het bouwvlak van een paardenfokkerij of paardenmelkerij zijn paardenbakken, paddocks, stapmolens en langeercirkels toegestaan, omdat zij worden aangemerkt als bedrijfsmatige bouwwerken. Er is geen maximum aan de afmeting van een paardenbak, omdat deze bouwwerken over het hele bouwvlak kunnen worden gebouwd. Wel dient rekening te worden gehouden met een maximale hoogte van 1,5 meter.

Een binnenplanse afwijking geeft nog mogelijkheid om te sturen in bijvoorbeeld de situering. Er vindt een nadere afweging plaats en de gemeente kan de landschappelijke inpassing, indien gewenst, bijsturen. De voorwaarden die worden gehanteerd luiden als volgt:

- zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat slechts één paardenbak en één paddock is toegestaan behorende bij de (bedrijfs-)woning waar de paardenbak of paddock voor wordt aangevraagd;
- buiten het bouwvlak geldt dat de paardenbak en de paddock binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de bestemming 'Verkeer';
- indien de paardenbak of de paddock wordt aangelegd ten behoeve van de bestemming Wonen is de paardenbak of de paddock uitsluitend toegestaan indien binnen de bestemming Wonen geen paardenbak of paddock aanwezig is;
- gezamenlijk oppervlak paardenbak en paddock maximaal 1200 m², waarbij de paardenbak een maximale afmeting heeft van maximaal 20 x 40 m.

- de paardenbak en de paddock moeten achter het hoofdgebouw of de (bedrijfs-)woning worden geplaatst;
- de paardenbak dient in de lengte in het verlengde van de bestaande bebouwing aangelegd te worden;
- hekwerken om de paardenbak en de paddock zijn toegestaan tot maximaal 1,50 m hoog;
- binnen het bouwvlak is een inrichtingsplan met beschrijving aanleg paardenbak en behoud en versterking kernwaarden van het erf, inclusief erfbeplantingsplan en uitvoering conform dit plan verplicht;
- stapmolens, langeercirkels en lichtmasten zijn niet toegestaan;
- de paardenbak en de paddock dient te worden aangelegd op een minimale afstand van 25 meter van de (bedrijfs-) woning van derden;
- eisen ten aanzien van voorkomen van aantasting gebiedseigen waarden.

8.5 Nieuwvestiging

Doordat de productiegerichte paardenhouderij binnen ieder agrarisch bouwvlak inwisselbaar is, is nieuwvestiging niet aan de orde. Daarnaast biedt het houden van paarden als nevenactiviteit (productiegericht, recreatief of als pension) voldoende ruimte voor de paardenhouderijen.

Hoofdstuk 9 Recreatie en toerisme

Er zijn diverse verblijfsaccommodaties aanwezig in de gemeente. Het gaat hierbij om bed and breakfastvoorzieningen, campings en recreatiewoningen. Het aanwezige aanbod zal worden overgenomen in het bestemmingsplan met de bestemming Recreatie (tenzij het een nevenactiviteit betreft).

Plannen voor de toekomst met betrekking tot het Watericoon, waaronder ook het toekomstige bezoekerscentrum valt, zijn nog niet concreet en spelen op langere termijn. Het bestemmingsplan bevat geen regeling om de realisatie van het watericoon mogelijk te maken. De mogelijkheid wordt wel genoemd in de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040'. Te zijner tijd is een bestemmingsplanherziening het aangewezen instrument om het Watericoon te realiseren.

Bed and breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken. De gemeente Schermer wil het aanbod van bed and breakfast voorzieningen stimuleren omdat deze vorm van verblijfsrecreatie goed bij de identiteit van Land van Leeghwater past. In de Nota verblijfsrecreatie zijn hiervoor uitgangspunten geformuleerd. Bed and breakfast is al toegelaten als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt ook in de bestemmingen Wonen en Bedrijf de mogelijkheid om een nieuwe bed and breakfast mogelijk te maken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- zowel het hoofdgebouw als bijgebouwen mogen voor de bed & breakfast worden aangewend;
- er worden ten hoogste 4 slaapplaatsen voor de bed & breakfast gerealiseerd;
- de functie van bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- er mag geen onevenredige overlast ontstaan voor omwonenden.

Bestaande bed and breakfast voorzieningen binnen woonbestemmingen die binnen deze uitgangspunten passen, hebben een functieaanduiding 'bed and breakfast'.

Naast verblijfsaccommodaties, kan in het landelijk gebied gerecreëerd worden in de open natuur. Recreanten vinden hun weg op routes voor wandelaars, fietsers en kanoën. Het natuurgebied mag geen hinder ondervinden van recreanten. Slechts extensieve dagrecreatie is toegestaan. Aanleg van verharde wandelpaden zonder omgevingsvergunning is niet toegestaan.

Het realiseren van nieuwe recreatiewoningen is niet toegestaan. Het risico op permanente bewoning is zo groot dat wij dit niet in de hand willen werken. Wel is het mogelijk om recreatie-eenheden te realiseren als nevenactiviteit bij de boer of bij vrijkomende agrarische bebouwing.

Hoofdstuk 10 Juridische planbeschrijving

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk actualiserend van aard. Dit houdt in dat de huidige, actuele situatie een planologisch-juridische vertaling krijgt op een verbeelding (voorheen plankaart), in een toelichting en in planregels. Tevens wordt rekening gehouden met de landelijke trends in de meest voorkomende functie in het plangebied: de agrarische sector. Schaalvergroting en functieverbreding nopen ertoe dat het bestemmingsplan regels bevat om hier op in te spelen. Dit komt tot uiting in diverse wijzigingsbevoegdheden om het bouwvlak te vergroten en in de regels om nevenactiviteiten te ontplooiën. Deze regels bieden (onder voorwaarden) flexibiliteit in het bestemmingsplan.

Gelet op het actualiserende karakter, worden ontwikkelingen niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het verdient de voorkeur om voor ontwikkelingen een separate planologische procedure te doorlopen.

10.2 Verbeelding

Op de verbeelding (voorheen plankaart) is per perceel de bestemming aangegeven. Doordat het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar dient te zijn, is de verbeelding een digitale weergave van het bestemmingsplan. Via www.ruimtelijkeplannen.nl kan de verbeelding eenvoudig worden opgevraagd en geraadpleegd. Via een muisklik op de verbeelding zijn tevens de regels en de toelichting te raadplegen wat het bestemmingsplan zeer toegankelijk maakt voor eenieder. Naast de digitale raadpleegbaarheid is er ook een analoge versie van het bestemmingsplan beschikbaar. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge versie is de digitale versie echter leidend.

Leidraad voor het toekennen van de bestemmingen op de verbeelding is het inventarisatiebestand van de gemeente. Aan de hand van wat er fysiek plaatsvindt of aanwezig is, in combinatie met o.a. de gegevens van verleende vergunningen en vrijstellingen en bedrijvengegevens, wordt een bestemming op een perceel gelegd.

Op de verbeelding komen diverse aanduidingen voor in de vorm van functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen of zoneringen etc. Het is mogelijk dat meerdere aanduidingen elkaar overlappen of dat aanduidingen zich over meerdere bestemmingen uistrekken. Dit laatste is ook het geval bij dubbelbestemmingen (denk bijvoorbeeld aan de dubbelbestemming voor archeologische waarden). Indien op de analoge versie slecht zichtbaar is welke aanduidingen van toepassing zijn, biedt de digitale versie uitkomst. In de planregels wordt betekenis aan de aanduidingen gehecht.

10.3 Planregels

10.3.1 Algemeen

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en

bestemmingen. Met andere woorden: in de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Bestemmingen zijn verdeeld in hoofdgroepen, de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk gestandaardiseerd en sommige onderdelen van de planregels zijn hierin voorgeschreven (denk aan bepaalde begrippen of de wijze van meten). Ondanks dat de bestemmingen en de regels voor een groot deel zijn gestandaardiseerd, houdt de gemeente nog genoeg vrijheid om een op maat gesneden bestemming op te nemen. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

De agrarische bestemmingen zijn verdeeld in drie groepen. In navolgende tabel is het onderscheid inzichtelijk gemaakt. De agrarische bestemmingen kennen ook veel overeenkomsten in gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. In de tabel worden alleen de verschillen tussen de bestemmingen benoemd en niet alle gebruiks- en bouw mogelijkheden. De verschillen worden veroorzaakt door de gebiedseigen kenmerken waardoor het gebruik in bepaalde bestemmingen minder ruim is geformuleerd. Een volledig overzicht van de gebruiks- en bouw mogelijkheden staat in het desbetreffende artikel van de planregels.

Agrarisch-Bollenteelt Artikel 3	Agrarisch - Waarde Cultuurhistorie Artikel 4	Agrarisch - Waarde Natuur Artikel 5
Bollenteelt, akkerbouw en tuinbouw zijn toegestaan	Bollenteelt en glastuinbouw zijn niet toegestaan	Bollenteelt en glastuinbouw zijn niet toegestaan
Wisselteelt is wel toegestaan (bollenteelt/akkerbouw/tuinbouw)	Wisselteelt is expliciet toegestaan	Wisselteelt is uitgesloten
Teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan	Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan	Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan
Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan	Een tweede bedrijfswoning is toegestaan bij een veehouderij	Een tweede bedrijfswoning is toegestaan bij een veehouderij
Geen bijzondere waarde benoemd in bestemmingsomschrijving	Beschermen en in stand houden cultuurhistorische en landschappelijke waarde	Beschermen en in stand houden natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarde
Tijdelijke afwijking mogelijk	Tijdelijke afwijking mogelijk	Tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan uitgesloten

10.3.2 Agrarisch-Bollenteelt

Binnen deze bestemming is, naast een grondgebonden veehouderij, het eveneens toegestaan om een agrarisch bedrijf gericht op bollenteelt, akkerbouw en tuinbouw te realiseren. Op deze gronden

kan dus grasland ontstaan voor de veehouderij en kan een bollenbedrijf desgewenst omschakelen naar een grondgebonden veehouderij, maar dat hoeft niet. De gronden hebben dus niet noodzakelijkerwijs een uitstraling van grasland. Glastuinbouw is niet toegestaan.

Het agrarisch bedrijf dient een volwaardig agrarisch bedrijf te zijn. Dit vloeit voort uit de gebruiksregels. Dat wil zeggen een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang, of waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat het bedrijf zal uitgroeien tot de vereiste minimale omvang. De volwaardigheid hoeft dus niet meteen bij aanvang aanwezig te zijn, maar dient wel binnen een redelijke termijn te zijn gerealiseerd. Volwaardigheid, of de redelijke verwachting daarvan binnen een redelijke termijn, kan worden aangetoond middels een bedrijfsplan.

De gronden mogen tevens in gebruik zijn als grasland of weiland al dan niet in gebruik voor hobbymatige beweiding door dieren. De reden hiervoor is dat agrarische gronden soms worden aangekocht door particulieren, in sommige gevallen vlakbij woonpercelen. De gronden veranderen niet automatisch van bestemming zodat het gebruik bij de woning is toegestaan. Dit zou ook onwenselijk zijn, omdat de eigendomsverhoudingen dan leidend zouden zijn voor het toegestaan gebruik. Bovendien druist het in tegen het gemeentelijk beleid over de afmeting van woonpercelen. De agrarische gronden die niet in eigendom zijn van agrarische bedrijven kunnen worden verhuurd aan een agrariër. Het is ook toegestaan om deze gronden in te zaaien met gras, zodat de ruimtelijke uitstraling agrarisch blijft. Het hobbymatig weiden van dieren is op deze gronden ook toegestaan. Het ruimtelijke effect van dit gebruik sluit aan bij het gebruik door een agrarisch bedrijf en is daarom toegestaan.

Bouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak. Voor sommige typen bouwwerken zoals teeltondersteunende voorzieningen geldt dat zij onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Voor deze bouwwerken zijn dan ook bijzondere bouwregels opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn nevenactiviteiten toegestaan waarbij een deel bij recht mogelijk is en een deel met een afwijking van het bestemmingsplan. Ook is onderscheid gemaakt in het overige gebied en de zogenaamde hoofdontwikkelingszone. Aan de nevenactiviteiten zijn diverse voorwaarden verbonden. Kort samengevat zijn de volgende nevenactiviteiten mogelijk:

Bij recht

- kleinschalige bedrijvigheid in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- bed and breakfast met een maximum van vier slaapplaatsen;
- dierveredeling.

Met afwijking

- agrarische hulpbedrijven;
- paardenstalling;
- dierveredeling;
- activiteiten die zien op veredeling;
- bezoekerscentra zoals een museum of tentoonstellingsruimte;
- de verhuur van recreatieve middelen;

- kleinschalige horecagelegenheid tot maximaal 50 m²;
- recreatie-eenheden tot maximaal vijf stuks;
- kleinschalig kampeerterrein.

Slechts in hoofdontwikkelingszone

- kleinschalige zakelijke dienstverlening ;
- maatschappelijke voorzieningen waaronder zorgboerderijen tot maximaal 100 m² inclusief ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Een nevenactiviteit is toelaatbaar onder voorwaarden en mag nooit de agrarische activiteit overstijgen. De agrarische activiteit moet de hoofdactiviteit blijven. De nevenactiviteit is immers ondersteunend aan de agrarische. In de planregels is hierin voorzien door de oppervlakte van bebouwing die wordt benut voor de nevenactiviteit, te beperken.

Een bijzonderheid is de plattelandswoning. De plattelandswoning is mogelijk sinds begin 2013 en houdt in dat de voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, voor burgerbewoning in gebruik mag worden genomen terwijl het agrarische bedrijf in werking blijft (en het agrarische bouwvlak dus blijft bestaan). Dit is bijzonder omdat dit vaak niet mogelijk is gelet op de aan te houden milieufstanden van burgerwoningen ten opzichte van het agrarische bouwvlak. Voor de plattelandswoning gelden deze afstanden niet, zodat milieufstanden niet aan burgerbewoning in de weg staan. De burgerwoning wordt als het ware aangemerkt als bedrijfswoning wat betreft de aan te houden milieueisen voor het agrarische bedrijf. Het gevaar bestaat wel dat door de ontkoppeling alsnog een bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf wenselijk wordt. In die gevallen dient ervoor te worden gewaakt dat er sluipenderwijs extra woningen worden toegevoegd. Door de bepaling dat bij het bijbehorende agrarische bouwvlak geen nieuwe bedrijfswoning meer wordt toegestaan, voorzien de planregels hier in.

Voor sommige bouwwerken geldt een verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de sloop van een bouwwerk. Het gaat in deze gevallen om cultuurhistorische bouwwerken zoals stolpen. In geval van sloop is het wenselijk om voorafgaand aan de sloop te weten wat ervoor in de plaats wordt gebouwd of wordt verbouwd. De vergunning voor de bouw of verbouwing zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en welstand. Via die weg is verzekerd dat een cultuurhistorisch bouwwerk niet verloren gaat of dat er iets volwaardigs voor in de plaats wordt gebouwd alvorens de sloop wordt gepland.

Stopt een agrarisch bedrijf, dan zijn er mogelijkheden om de functie te veranderen. In de wijzigingsbevoegdheden staan de functies genoemd die- onder voorwaarden- mogelijk zijn. Voorop staat dat met de functiewijziging ruimtelijke danwel landschappelijke winst wordt behaald doordat de bebouwing afneemt en de (milieu-)hinder voor de omgeving wordt teruggedrongen tot een acceptabel niveau. Enkele functies zijn slechts toegestaan in de hoofdontwikkelingszone. De functies die mogelijk zijn in geval van vrijkomende agrarische bebouwing zijn:

- wonen (en tuin);
- bedrijf;
- recreatie;

- maatschappelijk.

De bestemming Tuin wordt in de regels genoemd in combinatie met de woonbestemming zodat de tuinbestemming kan worden toegekend aan delen van het erf waar bebouwing zoveel mogelijk moet worden tegengegaan en voor situaties dat erven in de feitelijke situatie vrij fors van omvang zijn en een woonbestemming op dit gehele erf onwenselijk is.

Wil een agrarisch bedrijf uitbreiden of het bouwvlak veranderen van vorm dan voorziet het bestemmingsplan hier eveneens in door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Aan de wijzigingsbevoegdheid zitten voorwaarden verbonden. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat het moet gaan om een volwaardig bedrijf en dat de noodzaak van de uitbreiding is aangetoond door middel van een bedrijfsplan. Bedrijfsplannen worden getoetst door een onafhankelijke deskundige. In de regel zal hiervoor de Agrarische BeoordelingsCommissie worden ingeschakeld. De bouwvlakken worden bij voorkeur niet in de breedte uitgebreid omdat dit vaak tot gevolg heeft dat de watergangen (kavelsloten) gedempt moeten worden. De watergangen maken onderdeel uit van de cultuurhistorische verkaveling en dienen daarom te worden behouden en beschermd. De afmeting van een bouwvlak is gemaximeerd en vloeit voort uit provinciale regelgeving. De gemeente heeft geen beleidsvrijheid om grotere bouwvlakken toe te staan in het bestemmingsplan. Dit is in beginsel ook onwenselijk, omdat grotere bouwvlakken ten koste gaan van de openheid van het gebied.

10.3.3 Agrarisch-Waarde Cultuurhistorie

De bestemming Agrarisch-Waarde Cultuurhistorie onderscheidt zich doordat hier slechts grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan niet zijnde bollenteelt of glastuinbouw. Akkerbouw, tuinbouw of een veehouderij zijn dus onderling uitwisselbare agrarische functies. Glastuinbouw is in de regel niet toegestaan, behalve als dit specifiek is aangeduid. Het betreft dus in hoofdzaak graslanden c.q. weilanden waar dieren op kunnen worden geweid. Op grond van de specifieke gebruiksregels is het wel toegestaan om wisselteelt te laten plaatsvinden. Wisselteelt kenmerkt zich dat door het feit dat dit niet permanent plaatsvindt op percelen, maar met tussenpozen van minimaal 4 jaar. Er is in die gevallen geen sprake van reguliere bollenteelt.

Op de gronden binnen deze bestemming komen landschappelijke en cultuurhistorische waarden voor. Deze waarden zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving en meer uitgebreid terug te lezen in de plantoelichting. Hier zal aan worden getoetst bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning en afwijkingen van het bestemmingsplan in voornoemde gevallen).

De overige regels binnen deze bestemming zijn gelijk aan de andere agrarische bestemmingen, voor een toelichting op de overige regels binnen de bestemming wordt daarom verwezen naar het begin van dit hoofdstuk, onder de bestemming Agrarisch-Bollenteelt.

10.3.4 Agrarisch-Waarde Natuur

De bestemming Agrarisch-Waarde Natuur onderscheidt zich doordat hier slechts grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan niet zijnde bollenteelt, glastuinbouw, akkerbouw of tuinbouw. Het betreft dus in hoofdzaak graslanden c.q. weilanden waar dieren op kunnen worden geweid.

Daarnaast komen op deze gronden binnen deze bestemming ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden voor. Het landschappelijke karakter wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van grasland. De waarden zijn genoemd in de bestemmingsomschrijving en hier zal aan worden getoetst bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning en afwijkingen van het bestemmingsplan in voornoemde gevallen (bijvoorbeeld paardenbakken). Het veranderen van het type agrarisch bedrijf kan afbreuk doen aan de ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Binnen deze bestemming is de werking van de tijdelijke omgevingsvergunning van artikel 2.12, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitgesloten. Op grond van artikel 3.6 a van de Wro is het mogelijk om de toepassing hiervan uit te sluiten indien het belang ter bescherming waarvan een bepaalde bestemming in het plan is opgenomen zich daarmee niet verdraagt. Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van bouwen of het gebruik verdraagt zich niet met de te beschermen ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden gelet op de aantasting door bodemingrepen/ -bewerkingen en verlies van open grasland. Des te meer nu met een wijziging van het Besluit omgevingsrecht een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar in plaats van 5 jaar kan worden verleend. Naast het feit dat een tijdelijke inbreuk niet aanvaardbaar is, krijgt de tijdelijkheid van een eventueel ongewenste situatie door de gewijzigde Amvb een meer permanent karakter. Dit versterkt de noodzaak om het gebruik van een tijdelijke afwijking in dit gebied uit te sluiten. Het behoud van het gebied prevaleert en rechtvaardigt uitsluiting van de tijdelijke omgevingvergunning.

De overige regels zijn gelijk aan de andere agrarische bestemmingen, voor een toelichting op de overige regels wordt daarom verwezen naar het begin van dit hoofdstuk, onder de bestemming Agrarisch-Bollenteelt.

10.3.5 Bedrijf

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor zover de bestaande bedrijven niet in de toelaatbare milieucategorie passen, zijn deze bedrijven door middel van een aanduiding positief bestemd.

Per bouwvlak is één bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan. De beperking aan de hoeveelheid bedrijven heeft ermee te maken dat met de combinatie van bedrijven op één bouwvlak, een kleinschalig bedrijventerrein kan ontstaan met ruimtelijke effecten van dien (verkeer, uitbreidingswensen etc.).

Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen bedrijvenlijsten, een staat van bedrijfsactiviteiten voor de hoofdontwikkelingszone die uitsluitend geldt ter plaatse van de aanduiding 'hoofdontwikkelingszone' en een staat van bedrijfsactiviteiten voor het gehele gebied (algemeen). De staat van bedrijfsactiviteiten voor de hoofdontwikkelingszone is meer uitgebreid dan de staat van bedrijfsactiviteiten algemeen, omdat in de hoofdontwikkelingszone meerdere soorten bedrijven

mogelijk zijn gemaakt in de Structuurvisie Kamers en Linten 2040 en de kadernota voor het bestemmingsplan.

Het toestaan van kantoren/zakelijke dienstverlening is met name beoogd binnen de hoofdontwikkelingszone en is daarom onderscheidend ten opzichte van de Staat van bedrijfsactiviteiten algemeen. De Staat van bedrijfsactiviteiten algemeen bestaat voornamelijk uit functies die ambachtelijk (kunnen) worden uitgevoerd. Functies die een meer industrieel karakter hebben, worden zoveel mogelijk geweerd. Hierbij is rekening gehouden met het karakter van het plangebied als agrarisch productiegebied en de aanwezige waarden. Niet ambachtelijk (gerelateerde) functies kunnen bovendien een plek krijgen op het bedrijventerrein binnen de gemeente of in de omgeving. Het type ambachtelijke (gerelateerde) bedrijven binnen de hoofdontwikkelingszone is ruimer dan de bedrijven die zijn voorzien in de Staat van bedrijfsactiviteiten algemeen omdat niet alleen is gekozen voor de landbouw product verwerkende bedrijven.

In de bedrijvenlijsten is een selectie gemaakt van functies met milieucategorie 1 en 2. Ook komt categorie 3.1 in de lijst voor, aangezien het bestemmingsplan onder voorwaarden een afwijkingsmogelijkheid bevat tot en met categorie 3.1 van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf uit de hogere categorie moet dan qua aard en invloed vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. Indien dit niet het geval is, is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Zwaardere bedrijven kunnen zich mogelijk vestigen op het bedrijventerrein Stompvoren. Hogere categorieën dan 3.1 komen incidenteel voor met het oog op reeds bestaande functies in het plangebied. Het toevoegen van overige functies die een hogere milieucategorie hebben dan 3.1 is overbodig aangezien deze functies conform het beleid niet wenselijk zijn in het landelijk gebied.

Functies die in feite niet thuishoren in de bedrijvenbestemming zijn uit de lijst gehaald. Het gaat in die gevallen om functies met een maatschappelijk karakter, zoals ziekenhuizen of een horecakarakter zoals restaurants, functies die zijn aan te merken als sport zoals tennisbanen of detailhandel. Al deze functies horen in een eigen bestemmingsgroep thuis en kunnen zich niet binnen de bedrijvenbestemming vestigen door middel van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is wel gekozen voor het opnemen van bedrijven die hoofdzakelijk uit kantoren/zakelijke dienstverlening bestaan. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid omtrent toelaatbare functies binnen het landelijk gebied.

10.3.6 Bedrijf-Nutsbedrijf

De transformatorstations in Oterleek zijn bestemd als Bedrijf-Nutsbedrijf met een specifieke aanduiding zodat dergelijke transformatorstations niet elders zijn toegestaan binnen deze bestemming. De bouwregels vloeien voort uit het voorgaande bestemmingsplan en zijn nog steeds toereikend. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er geldt dus geen maximum vierkante meters per bouwvlak, een bouwvlak mag volledig worden benut. Nutsvoorzieningen vallen ook onder deze bestemming (voor zover deze niet vergunningsvrij zijn), denk bijvoorbeeld aan gemaaltjes. De waterinjectie nabij de Ostdijk 23 valt eveneens binnen deze bestemming, maar is wel specifiek aangeduid. In het voorgaande plan waren de gronden bestemd voor tijdelijke gaswinning. In 2011 is dit gebruik gewijzigd naar waterinjectie en heeft het gebruik een permanent karakter gekregen.

10.3.7 Cultuur en ontspanning

De museummolen bij Schermerhorn en de bijbehorende bouwwerken hebben de bestemming Cultuur en ontspanning gekregen. De museummolen is in gebruik als museum en tentoonstellingsruimte. In het bijbehorende ontvangstgebouw zit een VVV, een informatievoorziening voor toerisme en recreatie. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de molen, heeft deze tevens een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en zijn binnen de bestemming Cultuur en ontspanning zeer beperkte bouwregels opgenomen.

10.3.8 Groen

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen en groenvoorzieningen. Speeltoestellen zijn toegestaan binnen deze bestemming waardoor ze over het algemeen geplaatst kunnen worden binnen de regels voor vergunningsvrij bouwen van het Besluit omgevingsrecht.

10.3.9 Horeca

Binnen het plangebied bevindt zich nauwelijks horeca. Er is wel een pension gevestigd aan de Boekelerweg. De bestemming horeca sluit hierbij aan. De bestemming is niet zodanig ruim dat ook andere horeca is toegestaan. Het betreft een op maat gesneden bestemming voor het pension.

10.3.10 Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, welzijn, onderwijs en openbare dienstverlening, religieuze gebouwen en verenigingsgebouwen zijn als zodanig bestemd door middel van de bestemming Maatschappelijk. Binnen de bestemming zijn de maatschappelijke functies uitwisselbaar. Het gemeentehuis van Schermer valt binnen deze bestemming.

10.3.11 Natuur

Deze bestemming is in de eerste plaats toegekend voor gronden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied, voor de ecologische verbindingszone en gedeeltes waar de Ecologische hoofdstructuur is gerealiseerd.

Agrarisch medegebruik is toegestaan, hetgeen inhoudt dat agrariërs hun vee op deze gronden mogen weiden en dat het land door agrariërs wordt onderhouden. Het is echter niet de bedoeling dat de gronden worden aangewend voor akkerbouw, bollenteelt, tuinbouw of glastuinbouw omdat dit ten koste gaat van de natuurwaarden. Er kunnen ook geen bouwwerken worden gebouwd op deze gronden. Het agrarisch gebruik is immers niet het hoofdgebruik, maar *medegebruik*. De agrarische functie moet dus naast de natuurfunctie kunnen bestaan (bijvoorbeeld door onderhoud van het gebied).

Binnen deze bestemming is, net als bij de bestemming Agrarisch-Waarde Natuur de werking van de tijdelijke omgevingsvergunning van artikel 2.12, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht uitgesloten. Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van bouwen of het gebruik verdraagt zich niet met de grote belangen op natuurgebied die beoogd worden te beschermen met de bestemming Natuur, gelet op de aantasting door bodemingrepen/ -bewerkingen en verlies van open grasland. Het betreft Natura2000 gebied waar een zeer terughoudende opstelling is vereist om aantasting van het gebied te voorkomen. Des te meer nu met een wijziging van het Besluit omgevingsrecht een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar in plaats van 5 jaar kan worden verleend. Naast het feit dat een tijdelijke inbreuk niet aanvaardbaar is, krijgt de tijdelijkheid van een eventueel ongewenste situatie door de gewijzigde Amvb een meer permanent karakter. Dit versterkt de noodzaak om het gebruik van een tijdelijke afwijking in dit gebied uit te sluiten.

10.3.12 Recreatie

Binnen de bestemming Recreatie is zowel dagrecreatie voorzien als verblijfsrecreatie. Binnen het plangebied komen zelfstandige recreatieterreinen eigenlijk niet voor. Ze kunnen wel ontstaan indien er sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing en er wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar recreatie. De bouwhoogte van de gebouwen dan vloeit veelal voort uit de voormalige agrarische gebouwen die blijven staan en die worden gebruikt ten behoeve van de recreatiefunctie. Om deze reden de bouwhoogte in dit artikel hetzelfde als de bouwhoogte die geldt voor agrarische bedrijfsgebouwen.

10.3.13 Sport

De sportbestemming maakt sportbeoefening met bijbehorende voorzieningen mogelijk. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande gebouwen.

10.3.14 Tuin

De tuinen betreffen over het algemeen de voorerven van de agrarische percelen. De tuinen zijn gevrijwaard van erfbebouwing, behoudens erkers die mogen worden gebouwd bij de bedrijfswoning.

In sommige tuinen wordt er geparkeerd. Dit sluit aan bij de gedachte om het parkeren op het eigen perceel op te vangen en is daarom toegestaan binnen deze bestemming. Overkappingen in de vorm van een carport zijn echter niet toegestaan.

10.3.15 Verkeer

De verkeersfunctie is toegekend aan alle verharde wegen en dijken met een verkeersfunctie. Het waterstaatkundige belang van de dijken wordt beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering.

10.3.16 Water

Niet alleen het water heeft de bestemming Water gekregen, maar ook het langs de waterkant aanwezige riet- en oeverland. Er is een omgevingsvergunning nodig om o.a. de watergangen te dempen en om oevervegetaties te verwijderen. Een uitzondering betreft het normaal onderhoud,

gebruik en beheer. Het periodiek inkorten van het riet ten behoeve van onderhoud van het riet- en oeverland, is dus niet omgevingsvergunningplichtig.

10.3.17 Wonen

De bestemming Wonen geldt voor burgerwoningen. Het bestemmingsvlak bevat geen bouwvlak, zodat de gebouwen niet gebonden zijn aan een plek binnen het bestemmingsvlak. De oppervlakte, hoogte en het volume zijn wel gemaximeerd. De toegestane erfbouw is afhankelijk van de grootte van het bestemmingsvlak. Hoe groter het bestemmingsvlak, hoe meer erfbouw gerealiseerd mag worden. In dit verband is van belang om te weten dat het Besluit omgevingsrecht ruime mogelijkheden biedt voor vergunningsvrij bouwen. De erfbouw kan dus meer bedragen dan wat in het bestemmingsplan staat aangegeven. Het komt voor dat bij woonpercelen een grotere hoeveelheid aan erfbouw aanwezig is. Vaak stamt dit uit de tijd dat het perceel agrarisch in gebruik was. Omdat een teveel aan erfbouw niet wenselijk is en een grote inbreuk maakt op de uitgangspunten voor erfbouw, moet het teveel aan erfbouw op termijn worden teruggebracht tot de toegestane hoeveelheid, passend bij de afmeting van het bestemmingsvlak.

De bestemming bevat flexibiliteitsbepalingen teneinde de splitsing van een stolp mogelijk te maken, een paardenbak of om de dakhelling zodanig te wijzigen dat een mansardekap kan worden gerealiseerd. Het is eveneens toegestaan om onder voorwaarden hobbymatige agrarische activiteiten (zgn. hobbyboeren) binnen de woonbestemming uit te oefenen, evenals een beroep of bedrijf aan huis of het exploiteren van een bed and breakfast. Deze functies passen bij het landelijke karakter van de omgeving, en de veelal ruimere opzet van de woonpercelen dan in de kernen.

In de woonbestemming wordt verwezen naar de functieaanduiding 'bed and breakfast' waar overnachting mogelijk is door maximaal 15 personen. Dit heeft specifiek betrekking op de Meerdijk 5, waar met een omgevingsvergunning een uitzondering is gemaakt om dit mogelijk te maken. Het heeft echter niet de voorkeur om overal voorzieningen van deze omvang toe te staan. De woonfunctie staat in deze bestemming voorop. Andere bed and breakfastvoorzieningen die zijn toegestaan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, moeten zich daarom beperken tot maximaal 4 slaapplekken.

10.3.18 Waarde-Archeologie 1 t/m 4

De verschillende archeologiezones uit de beleidsnota archeologie monden uit in een eigen archeologiebestemming per zone. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt die de vrijstellingsdiepte en de vrijstellingsoppervlakte overschrijdt. De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

De verplichting geldt niet bij normaal gebruik, beheer en onderhoud. Wat onder normaal gebruik, beheer en onderhoud moet worden verstaan, zal per gebied en per bestemming verschillen. In geval van agrarische grondbewerkingen wordt onder normaal onderhoud, gebruik en beheer verstaan het ploegen van land tot een diepte van maximaal 40 cm, voor zover in overeenstemming met de primaire bestemming.

10.3.19 Waarde-Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie geldt voor cultuurhistorische elementen in het buitengebied zoals stolpen en molens. Er is een omgevingsvergunning nodig alvorens (bouw- of sloop-)werkzaamheden plaatsvinden.

10.3.20 Waterstaat-Waterkering

Deze bestemming heeft als doel om de waterkering te beschermen en bevat bepalingen voor activiteiten die inbreuk kunnen maken op de waterkering. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden. Voor bepaalde werkzaamheden moet toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder.

10.3.21 Leiding-Gas

Deze bestemming komt voort uit het inpassingsplan van de gasopslag in Bergermeer met planidentificatienummer: NL.IMRO.0000.EZip09Bergermeer-3001 . Bestaande leidingen en meet- en regelstations zijn eveneens onder deze bestemming vervat.

10.3.22 Leiding-Hoogspanning

Door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Het artikel bestendigt het vigerende beleid en voorkomt dat er bouwwerken of grondwerkzaamheden plaatsvinden die het leidingbelang onevenredig kunnen schaden.

10.3.23 Leiding-Leidingstrook

De dubbelbestemming Leiding – Leidingstrook is bedoeld voor het leidingentracé van nationaal belang uit de Structuurvisie Buisleidingen. Het Rijk heeft beoogd om in het Barro de verplichting op te nemen voor het bevoegd gezag om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen de voor buisleidingtransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Bestaande bestemmingen veranderen dus niet. De doelstelling is slechts te waarborgen dat ruimte wordt vrijgehouden voor buisleidingen van nationaal belang zodat deze in de toekomst ook daadwerkelijk aangelegd kunnen gaan worden. Leidingen voor gevaarlijke stoffen van lokaal of provinciaal belang worden buiten de stroken gelegd.

Het soort activiteiten die voor nieuwe buisleidingenstroken belemmerend kunnen werken zijn niet alleen nieuwe gebouwen maar ook kassen en andere bouwwerken; aanleg van andere infrastructuur, zoals wegen, bovengronds en ondergronds; aanleggen van waterlopen; permanente diepwortelende beplanting en bomen; permanente opslag van goederen; het indrijven van voorwerpen in de bodem en het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

In de leidingstrook mogen wel bouwwerken worden gebouwd, die onlosmakelijk verbonden zijn aan een leiding, zoals meetgebouwtjes, markeringspalen, hekwerken, afsluiters, etcetera.

Ook indien er al buisleidingen liggen, kunnen er in een nieuw bestemmingsplan c.q. een bestemmingsplanherziening of in een omgevingsvergunning voorschriften worden opgenomen omtrent het bouwen of het gebruik van de grond ter bescherming van de instandhouding van de buisleidingenstrook, bijvoorbeeld beperkingen met betrekking tot diepploegen of het wijzigen van het maaiveldniveau.

Op alle locaties waar voldoende ruimte beschikbaar is, geldt een strookbreedte van 70 meter. Deze breedte maakt het in principe mogelijk om overal zes tot acht nieuwe leidingen aan te leggen op een onderlinge afstand van vijf tot zeven meter, hart op hart, rekening houdend met de reeds aanwezige leidingen.

10.3.24 Anti-dubbelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Een bekend voorbeeld van een dergelijke regeling is de gebouwde tweede bedrijfswoning die vervolgens niet meer als bedrijfswoning wordt gebruikt. De anti-dubbelbepaling maakt de bouw van een nieuwe tweede (derde) bedrijfswoning onmogelijk.

10.3.25 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten regels ten aanzien van het ondergronds bouwen, de overschrijdingen die binnen het plan zijn toegestaan en bestaande maten. De bestaande maten zijn geregeld om te voorkomen dat abusievelijk een maat (bijvoorbeeld hoogte) wordt bestemd terwijl een (legaal) aanwezig gebouw deze maat overschrijdt. In die gevallen is de bestaande maat de maat die als regel moet worden aangehouden voor dat gebouw of bouwwerk.

10.3.26 Algemene gebruiksregel

In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik geformuleerd. Het opgesomde gebruik in dit artikel, leidt tot een strijdig gebruik met alle bestemmingen in het bestemmingsplan.

10.3.27 Algemene aanduidingsregels

Iedere molen heeft een molenbiotoop. De molenbiotoop beschermt de molen tegen bebouwing die de wind onevenredig belemmert, waardoor de molenwieken niet meer aangedreven kunnen worden. Binnen de zone van de molenbiotoop gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Hoe dichterbij de molen, hoe beperkter de mogelijkheden worden.

Het weidevogelleefgebied moet volgens provinciaal beleid worden beschermd in bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan is de begrenzing aangehouden van de Structuurvisie

Kamers en Linten 2040. Agrarische activiteiten ondervinden over het algemeen geen hinder van deze bepaling.

De geluidszone wordt ook apart aangeduid. Het gaat om de geluidszone van het bedrijventerrein Boekelermeer. De geluidszone heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie, maar is alleen van belang indien er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de geluidszone. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij vrijkomende agrarische bebouwing.

10.3.28 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels zijn bedoeld voor situaties waarin een ontwerp van een bouwwerk niet uitkomt met de maten die het bestemmingsplan voorschrijft. Dit kan worden veroorzaakt doordat er rekening moet worden gehouden met veranderde technische eisen of optimale indeling van een ontwerp. Het is eveneens toegestaan om een tweede toegangsdam te realiseren om toegang tot een agrarisch perceel te verschaffen.

10.3.29 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels zijn van belang om tijdens de planperiode gewijzigde inzichten in het bestemmingsplan te kunnen aanpassen. De Staat van bedrijfsactiviteiten kan worden aangepast zonder dat een volledige planherziening noodzakelijk is. Hetzelfde geldt voor de archeologiebegrenzings. De bestemming Natuur kan worden gerealiseerd met het oog op tijdens de planperiode gerealiseerde natuur of aangewezen natuurgebieden.

10.3.30 Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

10.3.31 Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (in paragraaf 5.7 van de SVBP2008).

Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Hoofdstuk 11

Milieu

11.1 Milieueffectrapportage

11.1.1 De planMER plicht

Zodra er sprake is van een kaderstellend besluit in de zin van de Wet milieubeheer., dient te worden bezien of een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Vaste jurisprudentie luidt dat een bestemmingsplan waarin wordt voorzien in de mogelijkheid voor de oprichting/uitbreiding van mogelijk m.e.r.(beoordelings)-plichtige (veehouderij)activiteiten, moet worden opgevat als een kaderstellend besluit. Het bestemmingsplan is immers kaderstellend voor toekomstige aangevraagde vergunningen en planologische wijzigingen. Bestemmingsplannen worden bovendien genoemd in kolom 3 van onderdelen C en D van het Besluitm.e.r.

Op de C-lijst staan activiteiten waarvoor rechtstreekse m.e.r.-plicht geldt. Op de D-lijst staan activiteiten waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt (Onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied (kolom 3) geldt onder meer de Planm.e.r.-plicht als het plan (mede) de desbetreffende m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit mogelijk maakt (waarbij de beschrijvingen in de kolommen 1 en 2 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. bepalend zijn) en in het concrete geval kaderstellend is voor de m.e.r.(beoordelings)-plichtige besluiten die in kolom 4 staan. In onderstaande tabel is de tekst weergegeven van de bijlage van het Besluitm.e.r. voor zover relevant.

Relevante onderdelen C en D onder 14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.:

C 14	De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van pluimvee of varkens.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan: 1°. 85.000 stuks mesthoenders (Rav ¹ cat. E 3 t/m 5), 2°. 60.000 stuks hennen (Rav cat. E 1 en E2), 3°. 3.000 stuks mestvarkens (Rav cat. D3) of 4°. 900 stuks zeugen (Rav cat. D 1.2, D 1.3 en D 3 voor zover het opfokzeugen	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De besluiten waarop afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en een of meer artikelen van afdeling 13.2 van de wet van toepassing zijn.
------	--	--	---	---

		betreft).		
D 14	De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op meer dan: 1°. 40.000 stuks pluimvee (Rav¹ cat. E, F, G en J), 2°. 2000 stuks mestvarkens (Rav cat. D.3), 3°. 750 stuks zeugen (Rav cat. D.1.2, D.1.3 en D.3 voor zover het opfokzeugen betreft), 4°. 3750 stuks gespeende biggen (biggenopfok) (Rav cat. D.1.1), 5°. 5000 stuks pelsdieren (fokteven) (Rav cat. H.1 t/m H.3), 6°. 1000 stuks voedsters of 6000 vlees- en opfokkonijnen tot dekleeftijd (Rav cat. I.1 en I.2),	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het reconstructieplan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	Een besluit waarop afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en een of meer artikelen van afdeling 13.2 van de wet van toepassing zijn dan wel waarop titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.
		7°. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2),		
		8°. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3),		
		9°. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3),		
		10°. 1200 stuks vleesrunderen (Rav		

		cat. A.4 t/m A.7),		
		11°. 2000 stuks schapen of geiten (Rav cat. B.1 en C.1 t/m C.3),		
		12°. 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. (Rav cat. K.2 en K.4), of		
		13°. 1000 stuks struisvogels (Rav cat. L.1 t/m L.3).		

Omdat het bestemmingsplan landelijk gebied onderwerpen uit het Besluitm.e.r. mogelijk maakt zoals het vestigen van een veehouderij met 200 stuks melkvee, is de conclusie dat voor het bestemmingsplan Landelijk gebied 2014 een milieueffectrapportage moet worden opgesteld in de vorm van een zogenaamde 'planMER'.

Een andere aanvliegroute voor de planMER betref de natuurbeschermingswet 1998. Deze wet verplicht gemeenten om een planMER op te stellen indien significant negatieve effecten op Natura2000 niet op voorhand zijn uit te sluiten. Binnen het plangebied bevindt zich het Natura2000 gebied Eilandspolder. In de nabije omgeving bevinden zich de natuurgebieden 'Polder Zeevang' (circa 6 km), 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' (circa 1,5 km) en 'Noordhollands Duinreservaat' (circa 6 km). Effecten op Natura2000-gebieden kunnen optreden door ontwikkelingen nabij of (deels) binnen de grenzen van Natura2000-gebieden. Daarnaast is het mogelijk dat gebieden, die een belangrijke relatie hebben met een beschermd gebied, beïnvloed worden en zo indirect een effect op het beschermde gebied wordt veroorzaakt. Dit wordt bepaald aan de hand van de aard en omvang van het effect, de gevoeligheid en de trend van het instandhoudingsdoel en de vraag of het gaat om een (on)omkeerbaar effect.

In een planMER wordt een integrale milieubeoordeling gedaan waarbij alle omgevingsaspecten een rol spelen. Belangrijke onderwerpen die aan bod zijn gekomen zijn:

1. Intensieve veehouderijen
2. Grondgebonden veehouderijen
3. Recreatie
4. Duurzame energie
5. Paarden

11.1.2 Uitkomsten planMER

Voor een gedetailleerde weergave van de inhoud van de planMER wordt verwezen naar de planMER die als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd. In de planMER is berekend wat de gevolgen zijn voor de omgeving als het plan in maximale vorm wordt uitgevoerd, zgn. 'planmaximalisatie'. Hoewel dit geen realistisch beeld geeft van de daadwerkelijke benutting van de mogelijkheden, vloeit voort uit de jurisprudentie dat inzicht gegeven moet worden in de effecten van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. De planMER toont aan dat de maximalisatie van het bestemmingsplan een belemmering oplevert. Het knelpunt wordt veroorzaakt door stikstofdepositie die een significant negatief effect kan hebben op Natura 2000 gebieden. De overige milieuaspecten geven een nagenoeg geen (significante) effecten.

Naast de planmaximalisatie is een trendscenario doorgerekend van de realistische verwachting over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. In dit meer realistische scenario, dat is gebaseerd op cijfers van het CBS, kan echter ook geen zekerheid worden gegeven over de uitsluiting van significant negatieve effecten.

Omdat de significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten, dient het bestemmingsplan te voorzien in een regeling die voorkomt dat er significant negatieve effecten optreden. In het bestemmingsplan is een specifieke gebruiksregel opgenomen die er op toeziet dat een toename van de ammoniakemissie door een uitbreiding van de veestapel, gerekend wordt tot een strijdig gebruik met de bestemming. Het gevolg is, strikt genomen, dat de bouw en het gebruik van iedere stal die leidt tot een toename van de veestapel in beginsel in strijd is met het bestemmingsplan. Hiervan kan worden uitgezonderd middels een binnenplanse afwijking. Dit heeft tot gevolg dat voor de aanvraag voor de bouw en/of het gebruik van iedere stal die leidt tot een uitbreiding van de veestapel die het college wil honoreren, een binnenplanse afwijking van toepassing is. Een binnenplanse afwijking betreft de –relatief korte- procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het college is bevoegd om de afwijking te verlenen, maar niet verplicht. De afwijking kan onder voorwaarden worden verleend. Het college zal bij iedere aanvraag voor een stal die leidt tot de uitbreiding van de veestapel toetsen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan.

Bovenstaande geldt nadrukkelijk bij uitbreiding van agrarische bouwvakken, maar ook binnen de bouwvlakken van de agrarische percelen. De reden is dat de bouwvlakken thans in veel gevallen nog niet volledig zijn benut. Het is op grond van het vigerende beleid (voorgaand bestemmingsplan, structuurvisie en kadernota) onwenselijk om de bouwvlakken in dit bestemmingsplan te verkleinen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Dit resulteert in een aanzienlijke hoeveelheid ruimte binnen de bouwvlakken die evenwel kunnen leiden tot een significant negatief effect op de Natura 2000 gebieden. Het is dus niet voldoende om de regeling slechts van toepassing te verklaren bij een vergroting van een bouwvlak. De regeling is als volgt geformuleerd:

Gebruiksregel: ammoniakemissie

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het

betreffende agrarische bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

Afwijking gebruiksregel ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid xx in die zin dat bij een uitbreiding van de veestapel op een agrarisch bedrijf de ammoniakemissie toeneemt, mits:

bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast om emissie van ammoniak te beperken, en:

de toename van de ammoniakemissie wordt gecompenseerd door middel van mitigerende maatregelen, of anderszins wordt aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstorend effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:

1. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;
2. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.

De gebruiksregel en de bijbehorende binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op de bedrijfsgebouwen die niet leiden tot een toename van de veestapel. Zodoende ligt de focus bij de veehouderijen, waar de stikstof met name door wordt veroorzaakt. De regeling die voorligt doet in zij geheel recht aan de aanleiding en het doel van de planMER en staat daarnaast de ontwikkeling van agrarische bedrijven niet in de weg.

Overigens dienen agrariërs over het algemeen ook een vergunning aan te vragen bij de provincie als het gaat om effecten op de natuurgebieden (Natuurbeschermingswet). Dit geldt onverkort naast het bestemmingsplan, maar de regeling in het bestemmingsplan sluit hier grotendeels bij aan.

11.2 Duurzame energie

Gelet op de openheid en de cultuurhistorische waarden leent het gebied zich slecht voor grootschalige voorzieningen voor windenergie. Op dit moment zijn er geen plannen bekend ten aanzien van grootschalige en duurzame energievoorzieningen. Het is niet uitgesloten dat de gemeente zich in de toekomst geconfronteerd ziet met een ruimtevraag voor dergelijke werken. Het bestemmingsplan treft hier geen regelingen voor. Dergelijke plannen worden op hun eigen merites beoordeeld. Het staat agrariërs, burgers en bedrijven vrij om binnen hun bouw mogelijkheden duurzame energie op te werken voor hoofdzakelijk eigen gebruik. Voor nu wordt dat aan de markt overgelaten.

11.3 Geluidszone

Binnen het plangebied bevinden zich twee geluidsgezoneerde gebieden. Het betreft het transformatorstation aan de Noordschermerdijk te Oterleek en het industrieterrein van Alkmaar Boekelermeer. De geluidszone van de Boekelermeer strekt zich uit over de Westdijk. Er zijn plannen om de geluidszone van de Boekelermeer te herzien. Voor de gemeente Schermer verandert er echter weinig omdat de geluidszone binnen dat grondgebied nagenoeg ongewijzigd blijft. De geluidszone is in het bestemmingsplan opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding. Binnen de geluidszone (50 dB(A)-contour) mogen in beginsel geen geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht. Het toestaan van geluidgevoelige gebouwen is slechts mogelijk met afwijking van het bestemmingsplan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

11.4 Externe veiligheid

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen. Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

Voor externe veiligheid zijn van belang de vervoerroutes gevaarlijke stoffen over de weg, water of het spoor, de 'gevaarlijke inrichtingen' en de buisleidingen.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland staan bronnen waarmee rekening moet worden gehouden vanuit oogpunt van externe veiligheid. Op de risicokaart staan o.a. buisleidingen vermeld, bedrijven en vervoerroutes voor gevaarlijke stoffen. Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van saneringssituaties.

11.4.1 Bedrijven

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In het plangebied zit één bedrijf dat onder de werking van het BEVI valt, te weten: CAV Agrotheek, Rustenburgerweg 2a. In het bestemmingsplan is voor dit bedrijf de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-bouwen' opgenomen. In de planregels (algemene aanduidingsregels) zal worden bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen bouwwerken zijn toegestaan.

11.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) is de belangrijkste wet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het bijbehorende Besluit vervoer gevaarlijke stoffen zijn de algemene regels verder uitgewerkt. In Schermer is één vervoerroute voor gevaarlijke stoffen bekend. De risicokaart wijst de N508 bij Oterleek en de N242 tussen Alkmaar en Schermer en de N244 richting Purmerend aan als een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

11.4.3 Buisleidingen en meet- en regelstations

Buisleidingen

Voor het bestemmingsplan Landelijk gebied heeft het externe veiligheidsbeleid concreet tot gevolg dat de bestaande en de geplande buisleidingen op de verbeelding zijn opgenomen met een belemmeringszone. Binnen de belemmeringszone is het niet toegestaan om werken en werkzaamheden uit te oefenen zonder omgevingsvergunning. Tevens is een risicocontour opgenomen van het plaatsgebonden risico waarbinnen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Binnen het plangebied zijn meerdere gastransportleidingen in verschillende maten aanwezig (40 bar en 70 bar) en twee klantleidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn de aardgastransportleidingen ruimtelijk relevant. De leidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming. De leidingen van 40 bar kennen een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden vanuit de as van de leiding. De leidingen van 70 bar kennen een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden vanuit de as van de leiding. In het bestemmingsplan is het niet toegestaan om binnen deze belemmeringsstrook te bouwen of om werken of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning waarbij toestemming nodig is van de leidingenbeheerder (Gasunie). De aardgastransportleidingen zijn overgenomen van aangeleverde digitale informatie van de Gasunie. Er is tevens rekening gehouden met locaties waar zogenaamde 'afsluiters' liggen waar leidingen zijn verdikt.

Naast het directe ruimtebeslag van de leidingen is ook het indirecte ruimtebeslag door risicocontouren van invloed op de strookbreedte. Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast, dat gaat gelden voor buisleidingen, ook als deze in leidingstroken liggen.

Structuurvisie buisleidingen

Het leidingentracé uit de structuurvisie Buisleidingen van het Rijk is in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming Leiding-Leidingstrook. De begrenzing van de structuurvisie is hierbij leidend. De dubbelbestemming heeft als doel om de ruimte te vrijwaren voor de aanleg van nieuwe leidingen van nationaal belang. Nieuwe kwetsbare objecten zijn dus niet toegestaan.

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) mogen er geen kwetsbare objecten voorkomen binnen de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar) van een leiding. Daarbinnen moet de aanwezigheid van beperkt kwetsbare objecten zo veel mogelijk worden voorkómen. Omdat deze PR-contour dikwijls letterlijk op de leiding ligt zou er pal naast de leiding gebouwd kunnen worden. Dat is natuurlijk ongewenst omdat er voor onderhoud- en inspectiedoeleinden een zekere ruimte moet zijn, van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze strook gelden belemmeringen in verband met een veilige en ongestoorde ligging van de leiding. Hiermee is de omgeving gediend en de leveringszekerheid. Op grond van het Bevb moeten daarom nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de belemmeringstrook worden gebouwd.

Met de risicobenadering in het beleid voor gevaarlijke stoffen (zoals het Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn vaste veiligheidsafstanden niet meer nodig en kunnen risico's met gepaste maatregelen beperkt worden. In de Structuurvisie verdwijnt daarom de extra veiligheidzone en geldt voor de aanleg van nieuwe leidingen, dat de grenswaarde van het plaatsgebonden risico de randen van de leidingstrook in principe niet mag overschrijden. Dit betekent dat nieuwe kwetsbare bestemmingen direct buiten de strook in principe niet kunnen worden geweerd, behoudens reeds aanwezige plaatstgebonden-risicocontouren en groepsrisicoaspecten.

Meet- en regelstations

Een meet- en regelstation vormt de verbinding tussen het hoofdtransportnet (HTL) van Gasunie en het regionale transportnet (RTL) van Gasunie. Het meet- en regelstation zorgt ervoor dat het aardgas vanuit het hoofdtransportnet op de juiste druk het regionale net kan voeden. Tevens is dit de plaats waar het van nature nagenoeg reukloze aardgas zijn kenmerkende geur meekrijgt (odorisatie). De voornaamste functie is het reduceren van de transportdruk. Bij deze activiteit spelen externe veiligheidsaspecten een rol. Daar komt tevens geluid bij vrij. In het plangebied zijn nabij de Boekelerweg twee meet- en regelstations aanwezig. Gelet op de veiligheidsaspecten zijn de meet- en regelstations bestemd als 'Bedrijf-Nutsbedrijf' met een functieaanduiding indien er sprake is van een risicovolle inrichting. Uit de zienswijze van de Veiligheidsregio blijkt dat er geen sprake is van strijd met het BEVI ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsafstanden. Leidingen, inclusief toebehoren, en de meet- en regelstraten gelegen op het terrein (binnen het hekwerk) van het meet- en regelstation maken onderdeel uit van de opstelplaats van deze inrichting. Dit betekent, dat de veiligheidsafstanden gemeten dienen te worden vanaf de grens van de bestemming van het meet- en regelstation.

Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft een hoofdzakelijk actualiserende karakter. Het bestemmingsplan biedt echter ook ruimte voor ontwikkeling, hetzij dat grootschalige ontwikkelingen niet zijn toegelaten of opgenomen. Omdat het in veel gevallen gaat om bestaande rechten die in het vigerende bestemmingsplan onbenut zijn gebleven, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

12.2 Handhaving

De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening. Voorwaarde voor een goed handhavingsbeleid is, dat zowel bij de gemeente als ook bij de verschillende doelgroepen (bewoners, eigenaren, gebruikers en belanghebbenden) draagvlak voor het handhaven van het bestemmingsplan bestaat. Dit betekent, dat de regelingen in het bestemmingsplan duidelijk en concreet moeten zijn en dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Bij het opstellen van de regels van het bestemmingsplan heeft dan ook mede de handhaafbaarheid voorop gestaan. Er is sprake van een overtreding, indien werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, die in het kader van de planregels niet toelaatbaar zijn.

In de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is een gebiedsinventarisatie uitgevoerd. Bij deze inventarisatie zijn strijdigheden met het bestemmingsplan geconstateerd. De gevallen die niet onder het overgangsrecht vallen hebben allen een informerende brief ontvangen waarin de handhavingprocedure is toegelicht.

12.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM n.a.v. terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 13 Vooroverleg

De kadernota heeft als inhoudelijk discussiestuk gediend voor vooroverlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De gemeente heeft op deze wijze getracht op deze wijze een overleg op beleidsniveau tot stand te brengen om vervolgens tot uitwerking te komen in een ontwerpbestemmingsplan. De kadernota heeft als het ware een voorontwerpbestemmingsplan vervangen. De input die is verkregen in deze fase is verwerkt in de kadernota en komt tot uiting in de planregels en verbeeldingen van het bestemmingsplan. Zodoende kon in een vroegtijdig stadium rekening worden gehouden met diverse belangen.

Belangrijke vooroverlegpartners zijn:

- Provincie Noord-Holland
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Gasunie
- PWN
- LTO Noord
- Landschap Laagholland
- Kamer van Koophandel
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Stichting Open Polders
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ondernemers vereniging Schermer
- Gemeente Koggenland
- Gemeente Beemster
- Gemeente Graft-De Rijk
- Gemeente Heerhugowaard
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Castricum
- Staatsbosbeheer
- Stichting Schermer Molens

De strekking van de ingekomen reacties liep uiteen van verzoeken tot het opnemen en verwerken van en aansluiten bij beleidsdocumenten in de kadernota tot specifieke wensen ten aanzien van bouwen (met name LTO, Kamer van Koophandel). De reacties zijn meegenomen bij de opstelling van de kadernota. Zo zijn diverse beleidsdocumenten genoemd over water, is rekening gehouden met de structuurvisie uit Koggenland en wordt ingespeeld op diverse ontwikkelingen in de agrarische sector wat door LTO werd benadrukt. Met de provincie Noord-Holland is afgestemd op specifieke onderwerpen die in de PRV zijn geregeld.

