Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland

Het ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland heeft van 23 juni 2022 tot 3 augustus 2022 ten inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend.

Versie 4-6-2024

1. **Beets BV, Oosterdwarsweg 1 (1456 NR) te Wijdewormer betreffende de percelen met kadastraal nummer 502 en 503 Wijdewormer. Ontvangen op 2 augustus 2022.**

Samenvatting

Indiener wil graag ter uitbreiding van de opslagcapaciteit en parkeerruimte de percelen 502 en 503 bij het bedrijf betrekken. Hiervoor ziet het bedrijf de huidige agrarische bestemming van deze percelen graag verandert in een bedrijfsbestemming. Het bieden van opslagmogelijkheden voor energie en het plaatsen van zonnepanelen op de daken kan van toegevoegde waarde zijn voor de verduurzaming van de gemeente Wormerland.

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Reactie gemeente

De voorziene bestemming van de betreffende kadastrale percelen is 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De bestemming is inhoudelijk gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2007. Dit betekent dat er een bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd) geldt. Een bedrijfsbestemming is op de betreffende percelen niet vastgelegd.
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de provinciale verordening, de Omgevingsverordening NH2020 (OV NH2020). Hierin is aangegeven dat de percelen zijn gelegen in de werkingsgebieden Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), Landelijk Gebied en MRA Landelijk Gebied. Een uitbreiding van een bedrijf betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en die is die binnen deze werkingsgebieden niet mogelijk.
Als de voorgenomen ontwikkeling wel zou voldoen aan de Omgevingsverordening NH2020, dan zou ook nog een planologische en milieukundige afweging moeten worden gemaakt waarbij aangetoond moet worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing,

archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking en parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast moet de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid onderzocht.
Omdat er sprake is van strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en er ook geen sprake is van een voldoende concreet en uitgewerkt plan op basis waarvan op dit moment een wijziging gerechtvaardigd is, kan het voornemen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

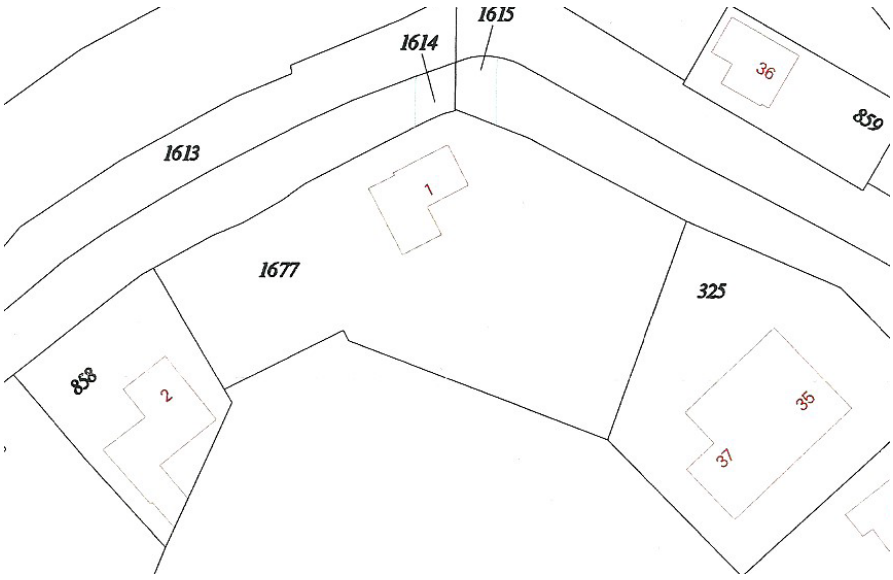
2. [redacted]) te Spijkerboor betreffende het perceel gelegen achter Oudelandsdijk 1 te spijkerboor. Ontvangen op 28 juli 2022.

Samenvatting

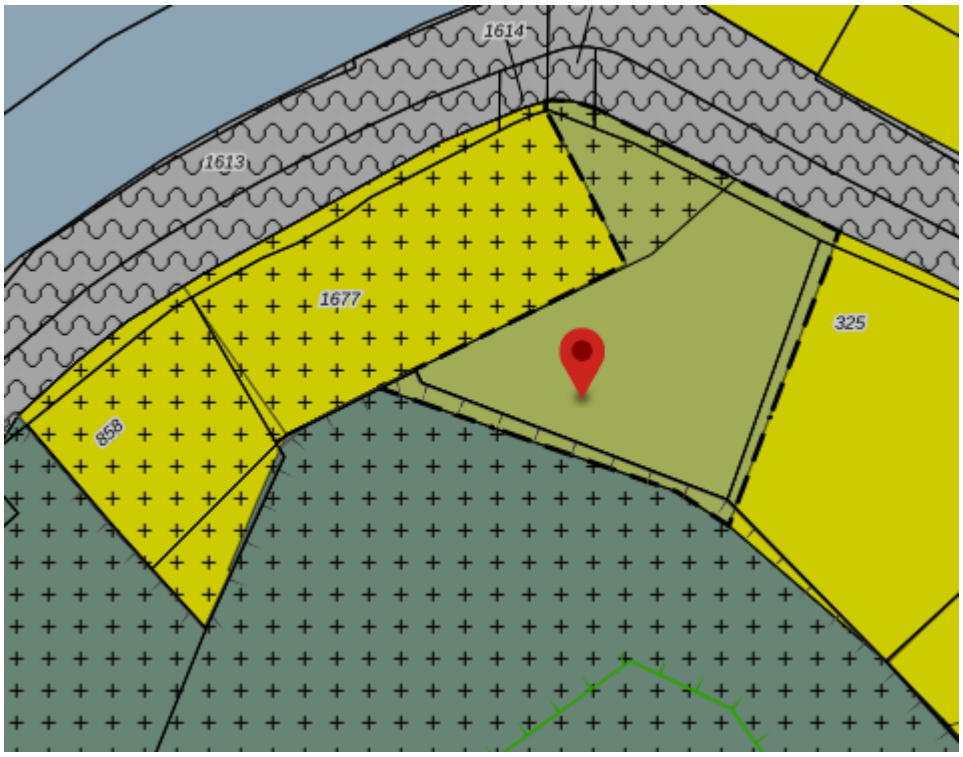
Indiener begrijpt niet waarom het perceel grond achter Oudelandsdijk 1 met de huidige bestemming Natuur wordt omgezet naar Tuin. Dit met het oog op de centrale doelstelling van dit bestemmingsplan 'Behoud door ontwikkeling' met daarbij de gedachte dat het landelijk gebied van Wormerland een uniek kwetsbaar 'weidevogel- en agrarisch cultuurlandschap' is en een middel is om de huidige (landschaps-) waarden te behouden dan wel te beschermen. Met de huidige bestemming Natuur heeft de gemeente juist een middel om de huidige (landschaps-) waarden te behouden en te beschermen. Indiener vraagt zich af wat de afwegingscriteria zijn geweest om dit perceel met de bestemming Natuur te wijzigen in Tuin.

Reactie gemeente

De gronden maken kadastraal onderdeel uit van een woonperceel (1677) en maken onderdeel uit van het bebouwingslint.



In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Jisp (vastgesteld in 1992) had het perceel een woonbestemming (woondoeleinden (uit te werken)). Dit had te maken met het feit dat er plannen waren voor extra woningbouw in Spijkerboor. Dit is inmiddels achterhaald. De raad van Wormerland heeft afgezien van deze bebouwingsmogelijkheid, waardoor deze in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2007) is geschrapt en gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'.
De gronden zijn echter niet aangewezen als NNN en omdat ze in het verleden al voor wonen waren bestemd en ook zo worden gebruikt, is ervoor gekozen dit perceel de bestemming 'Tuin' te geven. In de regeling is opgenomen dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van het bestaande tuinhuis (16 m^2).



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

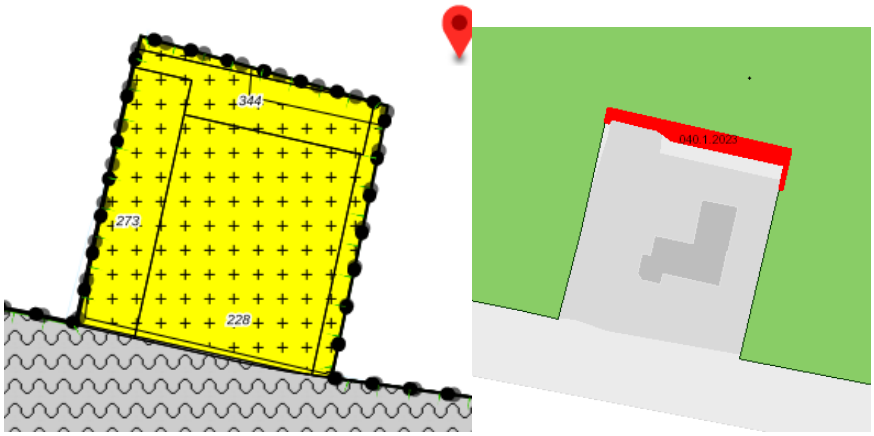
3. Brusse, Houtstraat 26 (6717 XH) te Ede namens [redacted] eigenaar van perceel [redacted] betreffende het adres Engewormer 23. Ontvangen op 29 juli 2022.

Samenvatting

Indiener verzoekt om het woonvlak aan de noordkant van het adres Engewormer 23 iets recht te trekken, zodanig dat de zwarte bolletjeslijn en tegelijkertijd de grens van het gele woonvlak, evenwijdig gaan lopen aan de noordgrens van kadastraal perceel 344.

Reactie gemeente

Aan de noordkant grenst het woonperceel aan NNN-gebied. De provincie heeft te kennen gegeven in te stemmen met een stukje ontgrenzing van het NNN-gebied. Het is opgenomen als ontgrenzingsverzoek 040.1.2023 in de terinzagelegging van de ontwerp wijziging werkingsgebieden Omgevingsverordening ronde 2023.
Nu duidelijk is dat de provincie akkoord gaat, heeft de gemeente geen bezwaar tegen het gelijktrekken van de noordgrens van het woonperceel met de noordgrens van het kadastraal perceel 344. Het gaat hier om een zeer beperkte wijziging met nauwelijks ruimtelijke impact.



Links het vergrote bouwperceel (uitsnede ontwerp bestemmingsplan 2022) , rechts in rood de ontgrenzing van NNN-gebied

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

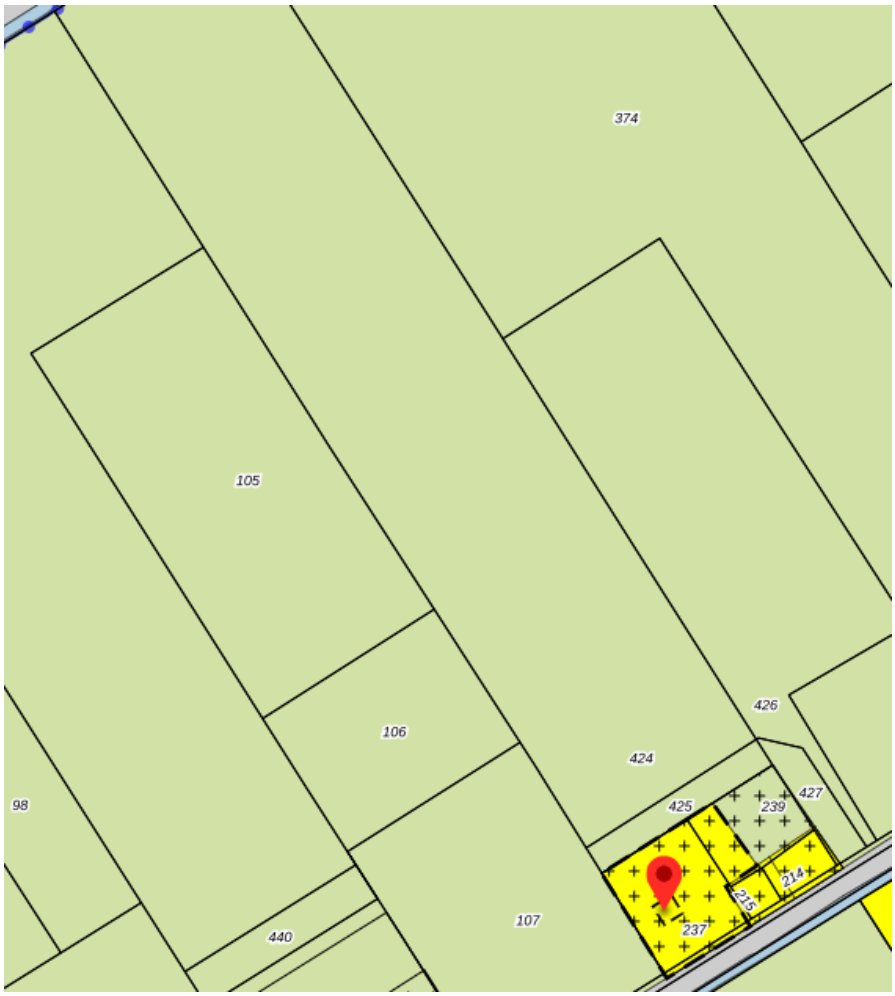
4. VOF C.W. en [redacted] te Wijdewormer betreffende het perceel Zuiderweg 48 Wijdewormer, C 237, 239, 424 en 425. Ontvangen op 1 augustus 2022.

Samenvatting

Indiener ziet graag dat het bouwvlak op dit perceel in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland 2007 ingetekend staat, wordt gehandhaafd en in zijn volledigheid wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit om te voorkomen dat de mogelijkheden voor het realiseren van een grondgebonden veehouderij onmogelijk worden doordat het bouwvlak wordt gesaneerd.

Reactie gemeente

In het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel inderdaad een agrarische bestemming. Het is niet meer te achterhalen waarom de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan is gewijzigd. De agrarische bestemming wordt daarom hersteld.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2007)

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

5. Floris Groep, Postbus 81 (1530AB) te Wormer betreffende het plan “de Braak” in Oostknollendam. Ontvangen op 11 juli 2022.

Samenvatting

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling van het plan “de Braak” in Oostknollendam. De gemeente en de Floris Groep hebben een intentieverklaring ondertekend om de ontwikkeling mogelijk te maken. Omdat op korte termijn over deze ontwikkeling een afspraak met de provincie te verwachten is, stelt de indiener voor om nog even te wachten met het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Er is nog geen provinciale goedkeuring en de ruimtelijke procedure is nog niet van start gegaan. Omdat het plan nog niet concreet genoeg is, is het dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland.
Dit project valt onder ‘Waterlands Wonen’ en volgt een eigen ruimtelijk spoor. Het is niet wenselijk om nog langer te wachten met het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

6. Ketelhof VOF, Dorpsstraat 5a (1546LD) te Jisp betreffende recreatieterrein Ketelhof, kadastraal bekend onder diverse perceelnummers. Ontvangen op 15 juli 2022.

Samenvatting

a. Uitwerking inspraakreactie 39.1: Op de plankaart is opgenomen dat 70 verblijven zijn toegestaan. De functieaanduiding ontbreekt. Het is onduidelijk wat onder recreatie valt op deze plek. Indiener geeft aan dat daar zijns inziens 'recreatiewoning' moet staan.
b. In begripsomschrijving 1.94 (recreatiewoning) wordt een waterwoning genoemd, maar nergens wordt aangegeven wat een waterwoning is. De indiener vraagt zich af of hiermee een recreatie ark wordt bedoeld.
c. Uitwerking inspraakreactie 39.2: Indiener geeft aan verschillende malen beargumenteerd te hebben waarom een beheerderswoning cruciaal is. De indiener geeft aan met ruim 50 jaar ervaring zelf voldoende deskundig te zijn om dat aan te geven. De indiener is graag bereid dit toe te lichten.
d. Het verzoek van indiener om het aantal plaatsen met 10% te verhogen voor toekomstige ontwikkelingen lijkt niet te zijn meegenomen. Indiener ziet graag alsnog de aanpassing van 70 naar 77 plaatsen in dit plan.

Reactie gemeente

a. Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum aantal verblijven' opgenomen met het aantal 70. De aanduiding 'recreatiewoning' ontbreekt echter op de verbeelding, terwijl in de regels in lid 15.1 is aangegeven dat recreatiewoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Hier is dus sprake van een omissie op de verbeelding. De aanduiding 'recreatiewoning' zal alsnog worden toegevoegd op de verbeelding.
b. In artikel 1 (Begrippen) zal een definitie van 'waterwoning' worden toegevoegd.
c. De gemeente wil meewerken aan het bestemmen van een bedrijfswoning (voor de beheerder) op het recreatieterrein. In overleg met de indiener van de zienswijze mag de bedrijfswoning in één van de recreatiewoningen worden gevestigd, onder voorwaarde dat de bestaande oppervlakte van de (recreatie)woning niet wordt vergroot en dat het totaal aantal recreatiewoningen hierdoor met één wordt verminderd, zolang één van de recreatiewoningen als bedrijfswoning wordt gebruikt.
d. Indiener heeft op 22 maart 2021 een verzoek ingediend, inhoudende dat het aantal recreatieverblijven met 10% wordt verhoogd tot 77 (toename met 7 recreatieverblijven). Het verzoek is niet concreet genoeg en ook is niet aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het perceel is bovendien gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap volgens de Omgevingsverordening van de provincie. Het toevoegen van bebouwing strookt daar niet direct mee. Aangetoond zal moeten worden dat het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Verzoeker kan dit separaat aan dit bestemmingsplan (laten) onderzoeken. Omdat er op dit moment nog geen voldoende concreet en uitgewerkt plan op basis waarvan op dit moment een wijziging gerechtvaardigd is, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan niet worden gemaakt.

Conclusie

a. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.
b. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

c. Aam de zienswijze wordt tegemoetgekomen
d. Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

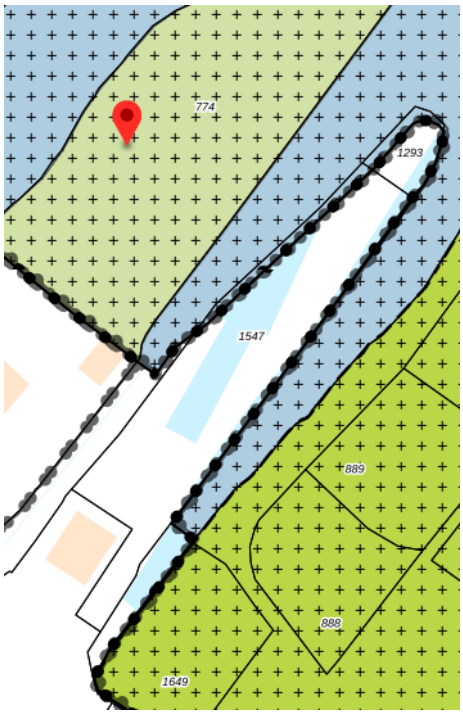
7. Ketelhof VOF, Dorpsstraat 5a (1546LD) te Jisp betreffende het perceel H1547. Ontvangen op 2 augustus 2022.

Samenvatting

Indiener vraagt of het mogelijk is perceel H1547 mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan landelijk gebied in plaats van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom en om hierbij de functie aan te passen van 'Groen' in de bebouwde kom naar 'Recreatie' met functieaanduiding 'Recreatiewoning' en het mee te nemen in de overkoepelende maatvoering van het terrein van Ketelhof 'maximum aantal verblijven: 70' (dan wel 77 naar aanleiding van zienswijze nr. 6 onder d).

Reactie gemeente

Het kadastraal perceel H1547 maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland, maar is als 'Groen' bestemd in het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck.
Samen met de Ketelhof zelf is het perceel aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap.
De gemeente wil in het kader van dit bestemmingsplan niet meewerken aan de wens om de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen in 'Recreatie' en toe te voegen aan het plangebied van het landelijk gebied. De huidige bestemming stemt overeen met het feitelijk gebruik.
Een bestemmingswijziging is strijdig met het BPL, waarin onder andere is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot (verdere) verdichting, een aantasting van deze kernkwaliteit zijn. Medewerking aan een bestemmingswijziging ligt daarom niet voor de hand.
Als de bestemmingswijziging wel in overeenstemming zou zijn met het BPL, dan zou daarnaast ook nog een planologische en milieukundige afweging moeten worden gemaakt, waarbij uit onderzoek naar aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking en parkeren moet blijken dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Ook moet de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet worden onderzocht.
Aangezien het aangegeven perceel geen deel uitmaakt van het plangebied, het perceel is aangewezen als BPL en omdat bovengenoemde aspecten op dit moment niet of onvoldoende zijn onderzocht en er derhalve geen sprake is van een voldoende concreet en uitgewerkt plan op basis waarvan op dit moment een wijziging gerechtvaardigd is, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan niet worden gemaakt.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

8. [redacted]) te Wormer betreffende de percelen kadastraal bekend onder 1785 en 511. Ontvangen op 1 augustus 2022.

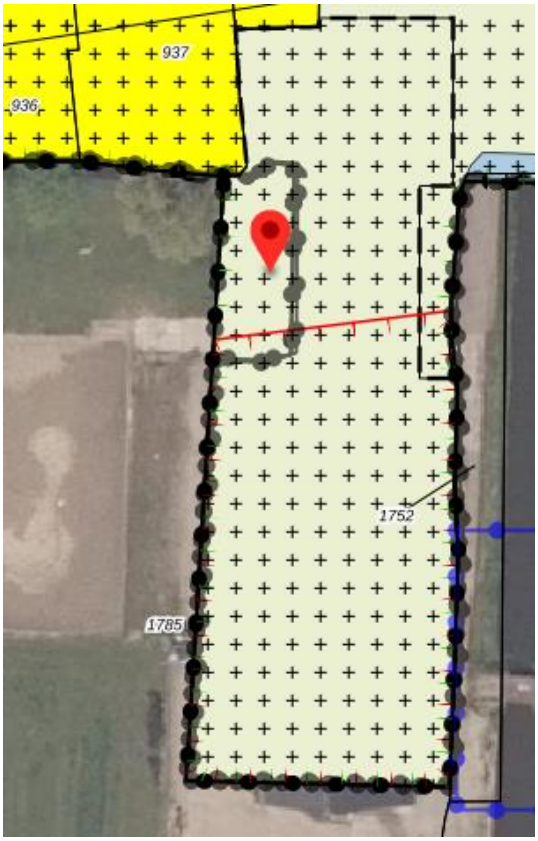
Samenvatting

a. Indiener wil dat de begrenzing van het bouwvlak op perceel 1785 die in het bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint (2017) staat getekend, wordt overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland.

b. De agrarische gronden op o.a. perceel 511 krijgen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Natuur’. Volgens de indiener is de functie van het perceel agrarisch, dus indiener verzoekt om dit aan te passen naar de functie ‘Agrarisch’.

Reactie gemeente

a. In het bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint uit 2017 hebben de gronden een agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied overlapt een deel van dit agrarische bouwvlak. De begrenzing van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal worden gecorrigeerd, zodat het hele agrarische bouwvlak deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan ‘Woonkern Wormer en Lint’.

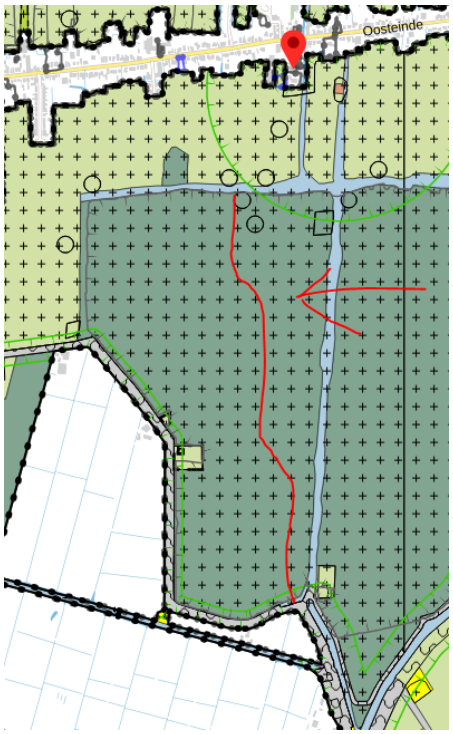


Uitsnede bestemmingsplan Woonkern Womer en Lint (2017)

Uitsnede bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022))

b. In het bestemmingsplan uit 2007 blijkt dat de gronden toen ook al als ‘Natuur’ bestemd waren. Op deze gronden is volgens de bestemmingsomschrijving ondergeschikt extensief agrarisch medegebruik, bestaande uit het weiden/houden van vee, mogelijk. Daarnaast maken de betreffende gronden onderdeel uit van Natura 2000. Wij zien daarom geen redenen om de bestemming te wijzigen.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2007)

Conclusie

a. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

9. [redacted] te Wijdewormer betreffende Oosterdwarsweg 9 Wijdewormer. Ontvangen op 28 juli 2022.

Samenvatting

Indiener vindt dat de uitbreiding van het bouwblok van 0,5 HA aan de Oosterdwarsweg 9 onduidelijk is aangegeven.

Reactie gemeente

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland(2022)

Het betreft hier een agrarisch (onbebouwd) perceel waarop een fruittuin is aangelegd. Deze fruittuin is aangeduid met de functieaanduiding ‘fruitteelt’ en bedraagt ca. 0,5 ha.
De regels van het bestemmingsplan geven aan dat ter plaatse van de voor 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' aangewezen gronden deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden ondergeschikte tweede tak, en voor zover aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘fruitteelt’ het telen van fruit en boomteelt.
De bestaande schuur, gelegen binnen de aanduiding, heeft een bouwvlak en een aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’.
Van een bouwblok van 0,5 ha is geen sprake en het verzoek van indiener kan dan ook niet worden gehonoreerd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

10. [redacted] te Wijdewormer betreffende Zuiderweg 57 Wijdewormer en perceel Wijdewormer D449. Ontvangen op 1 augustus 2022.

Samenvatting

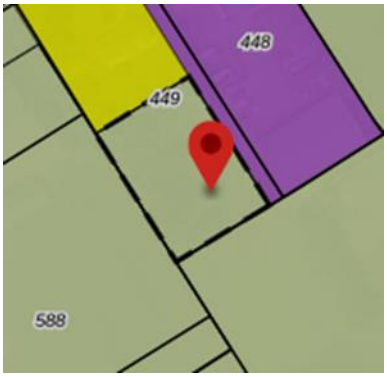
a. De tweede bedrijfswoning op het paarse gedeelte van de Zuiderweg 57 is niet juist ingetekend. Deze is aan de noordkant van de Zuiderweg ingetekend terwijl de afspraak was om deze aan de zuidkant van de Zuiderweg in te tekenen.
b. Indiener heeft aangegeven een schuilplaats/overkapping voor dieren te willen op het perceel tegenover Zuiderweg 60. Dit is niet in het plan terug te vinden. Graag ziet indiener dit terug in het voorgestelde plan.
c. Indiener wil voor de zekerheid weten of het achterste deel van perceel Wijdewormer D 449 agrarische grond inhoudt en dat een tweede dienstwoning hierop is uitgesloten. De veldschuur die hierop staat zou wel vergroot mogen/kunnen worden?

Reactie gemeente

a. Per bedrijf (ook die met een 'relatie' aan elkaar zijn gekoppeld) mag in principe één bedrijfswoning worden gebouwd. In afwijking hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' twee bedrijfswoningen toegestaan (artikel 6.2.2 sub b onder 1). Ter plaatse van het bedrijf van indiener was ook in het voorgaande bestemmingsplan al een tweede bedrijfswoning toegestaan.
De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' is echter alleen op het noordelijke bestemmingsvlak opgenomen. Dit suggereert dat op het zuidelijke deel geen bedrijfswoningen meer kunnen worden gerealiseerd. De relatie-streep geeft echter aan dat het om één bedrijf gaat op twee door een weg van elkaar gescheiden locaties. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' geldt voor het hele bedrijfsperceel en zal daarom alsnog op het hele bedrijfsperceel (twee gekoppelde bestemmingsvlakken) worden gelegd.

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

b. Als indiener een schuilstal wil realiseren kan hij/zij, na inwerkintreding van dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van de bouwregels. Indiener moet wel voldoen aan de vereisten zoals is vermeld in artikel 4.3, sub a of 5.3, sub a. Mogelijkheden voor schuilstallen zijn dus in het nieuwe bestemmingsplan geregeld.
c. Dit betreft een perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' met een bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

In het vigerende plan uit 2007 was het agrarische perceel met bouwvlak ook al opgenomen.

Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2007)

Op het perceel is agrarische bebouwing toegestaan, conform artikel 5.2.1 en er zijn geen beperkingen voor de het bebouwde oppervlak. Op grond van het bestemmingsplan mag de veldschuur dus worden vergroot. Een bedrijfswoning is inderdaad uitgesloten.

<u>Conclusie</u>

a. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
c. n.v.t.

11. [redacted] te Spijkerboor betreffende Kanaaldijk 14 Spijkerboor. Ontvangen 2 augustus 2022

Samenvatting

a. Indiener verzoekt om de splitsing van de stolp te legaliseren en het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.
b. Indiener verzoekt het realiseren van een woning binnen de bouwkavel. Daarbij rekening houdend met de kern kwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten van de plek. Waarbij de gewenste ontwikkeling op een passende wijze ingepast kan worden in het landschap.

Reactie gemeente

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

a. In het ontwerpbestemmingsplan is de stolp aangeduid als ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’. Ook is geregeld dat de stolp is gesplitst in een gedeelte dat in gebruik is als bedrijfswoning en een gedeelte dat gebruikt wordt als plattelandswoning. In de regels is dit omschreven in artikel 4.1 onder f: ‘een plattelandswoning, in een gedeelte van de gesplitste agrarische bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning gesplitst’. Bij controle bleek dat de aanduiding in de regels niet helemaal correct op de verbeelding is opgenomen. Het woord ‘gesplitst’ ontbreekt daar. Dit zal worden hersteld. Ook wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ en het aantal ‘2’ toegevoegd op de verbeelding ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’. Daarmee is onzes inziens voldoende geborgd dat de stolp door twee huishoudens wordt bewoond.

b. Het realiseren van een extra woning is strijdig met artikel 6.4 van de provinciale verordening NH 2020. De gemeente kan daarom niet meewerken aan het realiseren van een extra woning op het erf.

Conclusie

a. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

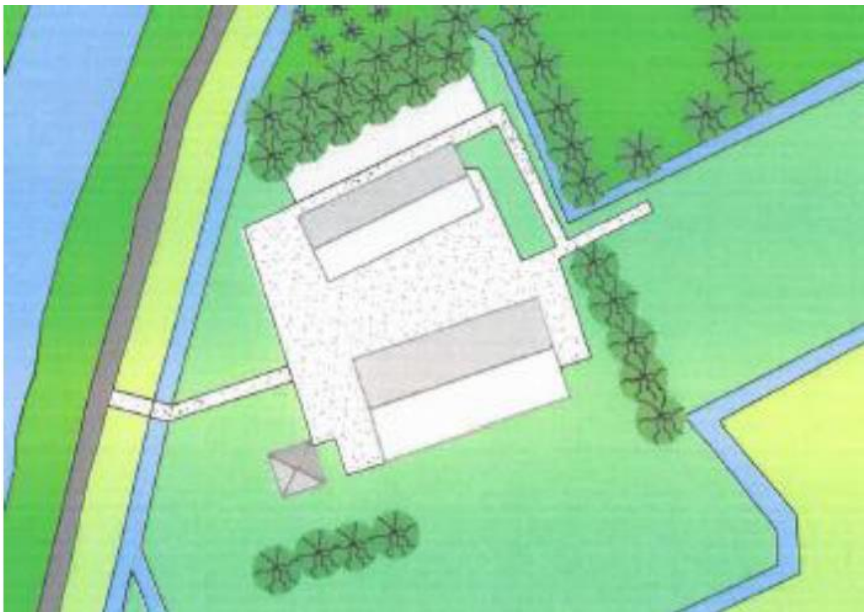
12. [redacted] te Spijkerboor betreffende locatie kanaaldijk 53/54 Spijkerboor. Ontvangen op 24 juli 2022.

Samenvatting

Indiener verzoekt het bouwvlak aan te passen conform de in 2006 gestarte procedure. In de ruimtelijke onderbouwing van dit plan is vastgesteld dat het toekomstige bouwvlak 6.000 m2 groot zou worden. Hiervoor zijn al bepaalde onderzoeken verricht. Om te voorkomen dat de onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd, wordt gevraagd om de uitbreiding van het bouwvlak alvast mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De indiener heeft kenbaar gemaakt dat de vergunde situatie van het agrarische bedrijf op het perceel Kanaaldijk 53a niet juist is opgenomen in het bestemmingsplan. In eerste instantie gaf de gemeente aan geen aanleiding te zien om het plan aan te passen. Bij nader onderzoek is echter gebleken dat de juiste situatie inderdaad niet correct is opgenomen. Deze omissie wordt hersteld op de verbeelding.



Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

13. Natuurmonumenten, Zaanweg 70C (1521 DM) te Wormerveer betreffende meerdere opmerkingen bestemmingsplan landelijk gebied Wormerland. Ontvangen op 22 juli 2022.

Samenvatting

a. Indiener verzoekt om alle gerealiseerde NNN-gebieden en de percelen in eigendom van indiener de bestemming “natuur” te geven in plaats van de (in sommige gevallen) agrarische bestemming. De indiener stelt voor om in een overleg op perceelniveau de eigendommen te vergelijken met de situatie die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
b. Indiener verzoekt om de provinciale regels over het Bijzonder Provinciaal Landschap in het bestemmingsplan te verwerken.
c. Indiener verzoekt om regels toe te voegen voor het gehele buitengebied waardoor het niet is toegestaan om met een helikopter op een perceel te landen, vuurwerkshows te organiseren, of een perceel te gebruiken als landings- en startlocatie voor paragliding, parapenten, of andere vormen van kleinschalige gemotoriseerde recreatieve luchtvaart.
d. In het ontwerpbestemmingsplan zijn veel concrete regels opgenomen waardoor de natuurwaarden goed beschermd worden. Indiener verzoekt om dit beleid voort te zetten en de concrete beschermingsmaatregelen in de definitieve versie over te nemen.
e. Indiener verzoekt om de woning aan de Schaalsmeerdijk 1, Oostknollendam (aangegeven op het kaartje) op te nemen als “Plattelandswoning”.
f. Indiener verzoekt het perceel aangrenzend aan de boerderij van indiener aan de Wormerringdijk 6 waar de opslag van materiaal ‘ed’ plaatsvindt, de bestemming “Agrarisch met landschapswaarde” te geven in plaats van “Natuur”.

Reactie gemeente

a. Na telefonisch overleg (29-4-2024) met Natuurmonumenten wordt afgesproken om de actuele stand van als natuur ingerichte NNN-gebieden op de verbeelding op te nemen (naast wat al bestemd was als natuur in het vigerende bestemmingsplan van 2007). Tijdens het overleg kwamen ook nog enkele andere punten aan de orde:
   - NM geeft aan dat de bestemming ‘Verkeer’ te ruim is aangegeven op de dijken, ook dijktaluds zijn meegenomen. Dit zal in het bestemmingsplan worden ondervangen door in de bestemming ‘Verkeer’ in de bestemmingsomschrijving de dijktaluds en bermen toe te voegen in de regels. Op de gronden ligt ook de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Hiermee is de bescherming van de dijken en dijktaluds voldoende geborgd. In de dubbelbestemming geldt o.a. voor het aanleggen van wegen een aanlegvergunningplicht. Aanvragen moeten worden voorgelegd aan het Waterschap.
   - NM geeft aan dat op enkele plekken in het plangebied wel een dijk ligt maar geen weg. De verkeersbestemming wordt op deze plekken van de verbeelding verwijderd.
   - De begrenzing van land en water is niet overal correct. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
b. In artikel 34.1 is een regeling opgenomen met beoordelingscriteria voor binnenplanse afwijkingen en wijzigingsplannen. De regels over het Bijzonder Provinciaal Landschap vormen onderdeel van de beoordelingscriteria.
c. Deze bepalingen zullen worden opgenomen in de algemene gebruiksregels.
d. Deze regels zullen niet worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

e. Zonder ruimtelijke onderbouwing/motivering kunnen wij de betreffende woning niet wijzigen in een plattelandswoning. Aangetoond dient te worden dat er voor de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en aan de andere kant dient aangetoond te worden dat de plattelandswoning het agrarische bouwvlak niet belemmerd. Ook is het maar de vraag of het wel wenselijk is om de bedrijfswoning om te zetten. Het verzoek wordt dan ook nu niet meegenomen in het bestemmingsplan.
f. De gemeente ziet geen aanleiding om de bestemming van betreffende perceel aan de Wormerringdijk 6 te wijzigen van 'Natuur' in 'Agrarisch'. De gemeente wil wel meewerken, maar dit kan ook door de functieaanduiding 'opslag' op de verbeelding en in de regels op te nemen, waardoor opslag ten behoeve van het behoud en beheer van natuurlijke waarden mogelijk is. Tevens is aangegeven dat dit ook geldt voor het perceel gelegen achter Schaalsmeerdijk 1 en Oosteinde 50. Ook hier wordt deze nadere aanduiding opgenomen op de bestemming Natuur.

<u>Conclusie</u>

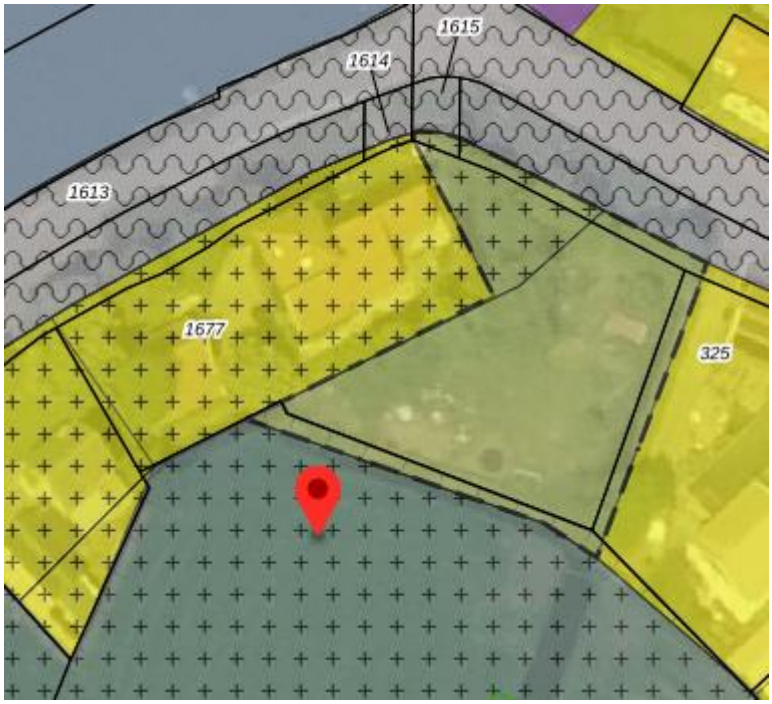
a. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
c. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
d. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
e. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
f. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

14. [redacted] te Spijkerboor betreffende Oudelandsdijk 1 Spijkerboor. Ontvangen op 11 augustus 2022.

Samenvatting

a. Indiener stelt dat een deel van het erf de bestemming 'Tuin' heeft en dat dit 'Wonen' dient te zijn. De door gemeente Wormerland gemaakte fout in 2007 dient hersteld te worden. Gemaakte beloftes worden niet nagekomen. Er is sprake van planschade.
b. Indiener stelt dat archeologische waarde onder een deel van het erf plakken totale waanzin is aangezien het volledige perceel reeds is afgegraven en langs het randje van de sloot bomen staan of hebben gestaan. Bovendien is er de afgelopen jaren door indiener duidelijk aangetoond dat bij de bepaling hiervan door de gemeente onjuiste coördinaten zijn gebruikt.

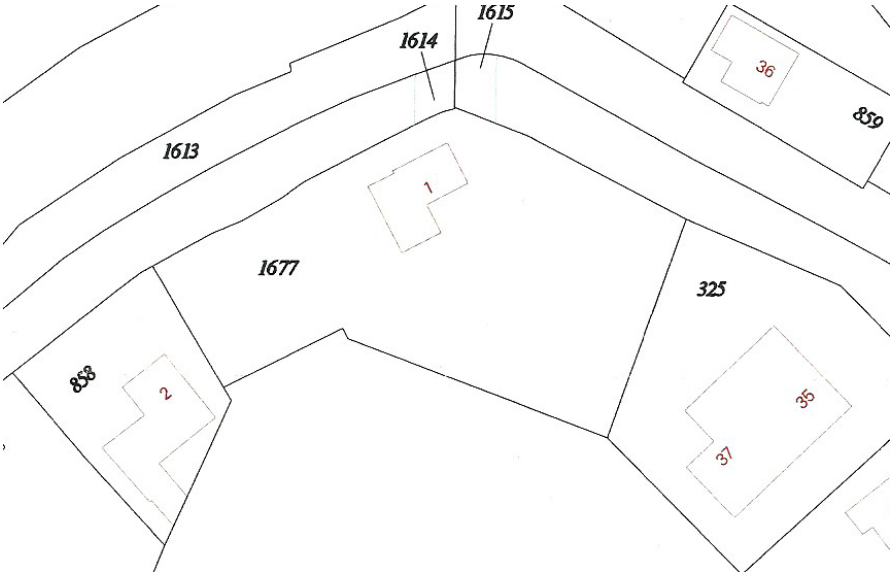
Reactie gemeente



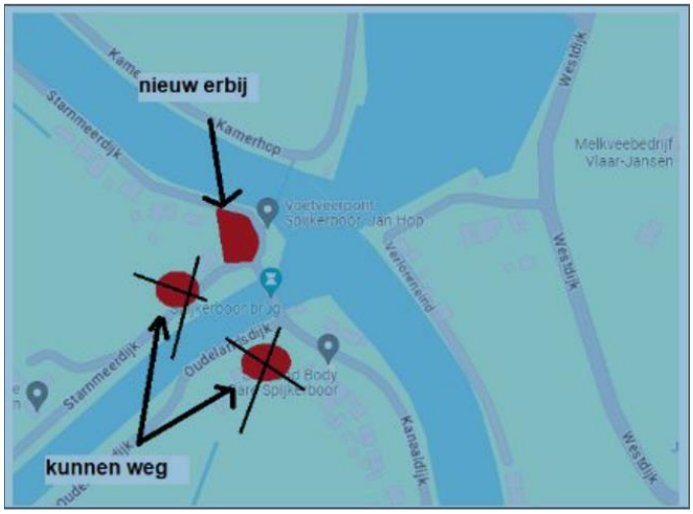
Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

a. De gronden maken kadastraal onderdeel uit van een woonperceel (1677) en maken onderdeel uit van het bebouwingslint. In het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Jisp (vastgesteld in 1992) had het perceel een woonbestemming (woondoeleinden (uit te werken)). Dit had te maken met het feit dat er plannen waren voor extra woningbouw in Spijkerboor. Dit is inmiddels achterhaald. De raad van Wormerland heeft afgezien van deze bebouwingsmogelijkheid, waardoor deze in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2007) is geschrapt en gewijzigd naar de bestemming 'Natuur'.
De gronden zijn echter niet aangewezen als NNN en omdat ze in het verleden al voor wonen waren bestemd en ook zo worden gebruikt, is ervoor gekozen dit perceel de bestemming 'Tuin' te geven. In de regeling is opgenomen dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van het bestaande tuinhuis (16 m^2). Er is geen woonbestemming

aangegeven, omdat dit net meer mogelijkheden biedt dan de tuinbestemming en dat is ruimtelijk ongewenst.



b. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ is gebaseerd op de Nota archeologie Wormerland uit 2010 met het daarbij behorende kaartmateriaal. In eerste instantie heeft de gemeente aangegeven geen aanleiding te zien de archeologische dubbelbestemming aan te passen. Bij nader onderzoek is echter gebleken dat de locatie niet juist is weergegeven. Er heeft inderdaad in het verleden geen bebouwing gestaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' dient dan ook van het perceel te worden verwijderd. Dat geldt eveneens voor het naastgelegen perceel op nr. 2. Aan de overzijde ligt eveneens een dergelijke aanduiding. Ook die dient te worden verwijderd om dezelfde reden. Vervolgens is geconcludeerd dat de aanduiding juist op het hoekperceel had moeten komen te liggen. De verbeelding wordt aangepast.



Conclusie

a. Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.
b. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

15. **Gedeputeerde Staten Noord-Holland, Postbus 3007 (2001 DA) te Haarlem betreffende het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de Omgevingsvergunning NH2020. Ontvangen op 2 augustus 2022**.

Samenvatting

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de oude verordening, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en niet op de vigerende verordening, de Omgevingsverordening NH 2020, verzoekt indiener om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het in overeenstemming is met de Omgevingsverordening NH2020. Indien dit niet gebeurt zal indiener een reactieve aanwijzing overwegen. Indiener verzoekt de vastgestelde nota van beantwoording te ontvangen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Daarnaast heeft de provincie nog meer opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen van de provincie en de reactie van de gemeente daarop worden behandeld in een separate bijlage (zie 'Zienswijze provincie met reactie gemeente').

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

16. [redacted]) te Wijdewormer betreffende meerdere opmerkingen over de toelichting en regels van dit bestemmingsplan.

Samenvatting

a. In par. 2.2.5 van de toelichting wordt gerefereerd aan de structuurvisie Wormerland 2025. Deze structuurvisie is inmiddels ingetrokken en vervangen door de Omgevingsvisie zoals vastgesteld door de raad op 8 maart 2022. Het lijkt indiener logisch dat dat bij actualisering van het gemeentelijk beleid tenminste mede dient te worden gerefereerd aan het huidige geldende ruimtelijk beleid zoals omschreven in de Omgevingsvisie.
b. In par. 2.2.3 wordt m.b.t. het provinciale beleid verwezen naar de Provinciale Ruimtelijke verordening NH 2017. Deze verordening is ingetrokken en vervangen door de Omgevingsverordening NH 2020. Met name voor de tekst onder hoofdstuk 5 Landbouw zou het goed zijn om aan laatstgenoemde verordening te toetsen.
c. In par. 5.1 van de toelichting wordt middels een tabel de huidige situatie van agrarische bedrijven in de gemeente Wormerland getoond. Omdat deze tabel de ontwikkeling t/m 2016 toont kan volgens de indiener niet echt sprake zijn actualisatie van het bestemmingsplan per 2022.
d. In paragraaf 5.2.3 wordt het gemeentelijke landbouwbeleid min of meer geciteerd uit de Structuurvisie 2025. Dit is volgens de indiener jammer, omdat dit gemeentelijke beleid mede geënt moet zijn op de Omgevingsvisie van maart 2022. Het gebruik van inmiddels vervallen ruimtelijke nota's verordeningen en plannen geldt ok voor de hoofdstukken 6 Recreatie, 7 wonen en niet agrarische bedrijvigheid enz.
e. Onder Art. 1 Inleidende regels, betreffende definitie 1.27 cultuurgrond. Indiener vindt het vreemd dat veel grotere gedeelten van agrarische bouwvlakken bestaan uit onbebouwd weiland en in gebruik in niets verschillen van de weilanden buiten het agrarische bouwvlak. Volgens allerhande definities is 'cultuurgrond' grond die gebruikt wordt voor het produceren van agrarische producten.
f. Onder art. 1 Inleidende regels, betreffende definitie 1.31 dam. Over het hoofd wordt gezien dat er ook veel dammen bestaan, en ook worden aangelegd, die niet worden gebruikt als oprit of als toegang vanaf de weg naar een perceel of bedrijf. Indiener stelt de volgende definitie voor: "*een, bouwwerk of werk, geen gebouw zijnde dat wordt gebruikt als oprit, of als verbinding tussen twee door kavelsloten gescheiden percelen, in dit bestemmingsplan worden dammen aangemerkt als bouwwerk."*
g. In het ontwerpbestemmingsplan staat minimaal 8 keer dat in de Wijde Wormer geen dammen mogen worden aangelegd. Zoals eerder opgemerkt kan alleen maar bedoeld zijn dat (formeel) geen dammen mogen worden aangelegd langs de Noorder- en Zuiderweg. In de praktijk wordt met aanvragen om dammen aan te leggen aan de Noorder- en Zuiderweg zeer coulant omgegaan. Het lijkt indiener beter om hierover duidelijk te zijn en als regel in het bestemming op te nemen dat in de Wijdewormer in wegsloten langs de Noorder-en Zuiderweg en in wegsloten in het veenweidegebied wel bruggen maar geen dammen mogen worden aangelegd. Dit sluit beter aan op de Omgevingsvisie.
h. Betreffende art. 3.4 lid sub h. Specifieke gebruiksregels. Indiener stelt voor de tekst te veranderen naar: (Tot een gebruikt strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend) "*het aanplanten van bomen en/of ander houtgewas anders dan ten behoeve van schuil/schaduwgelegenheid voor vee <u>buiten</u> het bouwvlak".*

i. Betreffende art. 3.5 lid b sub 5 Afwijken van de gebruiksregels. Het is belangrijk om te benoemen dat met 'naaste omgeving' nadrukkelijk niet de openbare weg bedoeld wordt. Dit in verband met de veiligheid van weggebruikers.
j. Art. 4.6.1 lid g vergunningplicht wordt gesproken van 'ontwateringsdepots'. Wat zijn dit? Dit begrip komt niet voor in de begripsomschrijving. Hetzelfde geldt voor art. 5.6.1.
k. Betreffende art 6.4 lid e en art. 7.4 lid e specifieke gebruiksregels. Vanwaar de zorg dat dammen voorzien moeten zijn van een duiker? Deze eis wordt niet gesteld in art. 4.2.3 lid f en art. 5.2.3 lid f en art. 3 Agrarisch – Paardenbedrijf waar wordt gesproken over het aanleggen van dammen. Indiener stelt voor om in het algemeen te stellen dat dammen altijd moeten worden voorzien van een duiker, tenzij de dam (mede) een waterkerende functie heeft. Of leg dit neer bij het HHNK, en stel in de regels vast dat voor het aanleggen van dammen (mede) toestemming is vereist bij het HHNK. Voorts wordt de vraag gesteld of het aanleggen van een dam moet worden beschouwd als "gebruik" van de grond.
l. In art. 1.37 gebruik wordt ten overvloede het begrip 'gebruik' omschreven.

<u>Reactie gemeente</u>

a. Paragraaf 2.2.5 van de toelichting wordt aangepast.
b. De toelichting wordt geactualiseerd ten aanzien van het provinciaal beleid, daarbij wordt uitgegaan van de Omgevingsverordening NH2020.
c. De tabel is niet geactualiseerd, omdat dit niet wezenlijk iets toevoegt. De trend (terugloop aantal agrarische bedrijven) is duidelijk.
d. Paragraaf 5.2.3 van de toelichting wordt geactualiseerd en er wordt verwezen naar het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Wormerland. Dit geldt ook voor paragraaf 6.2.3 en 7.2.3.
e. De definitie van 'cultuurgrond' wordt niet gewijzigd. Het is niet uitgesloten dat een deel van het agrarisch bouwvlak ook uit grasland bestaat, maar planologisch gezien mag hier bebouwing worden gerealiseerd en op cultuurgrond niet. Dit onderscheid is uitgedrukt in deze definitie.
f. De definitie van 'dam' wordt aangepast.
g. De bouwregel dat er in de Wijdewormer geen dammen mogen worden gebouwd, wordt geschrapt. Dit is conform het huidige beleid.
h. De bepaling in lid 3.4 sub h wordt aangepast, zoals voorgesteld door indiener. Ook in lid 4.4 sub k en 5.4 sub j wordt dit aangepast.
i. De bepaling in artikel 3.5 lid a sub 5 over het parkeren in de naaste omgeving wordt niet aangepast. De hoofdregel is dat er op eigen terrein wordt geparkeerd, incidenteel zal hiervan kunnen worden afgeweken. Bij de aanvraag van de vergunning wordt dit getoetst.
j. Een ontwateringsdepot is een locatie waar ontgraven grond/slib wordt opgeslagen en waar deze wordt ontwaterd, alvorens deze 'steekvast' te kunnen afvoeren.
k. In de gebruiksregels (artikel 6.4 sub e, artikel 7.4 sub e, artikel 9.4 sub d, artikel 12.4 sub g, artikel 17.4 sub b, 21.4 sub h) wordt de bepaling dat de aanleg van dammen zonder duiker als strijdig gebruik wordt aangemerkt, geschrapt.
l. De definitie van gebruik: 'het gebruiken, in gebruik geven en/of laten gebruiken' is een definitie die algemeen gebezigd wordt in de begrippenlijst van bestemmingsplannen. Hiermee wordt voorkomen dat in de regels zelf dit iedere keer zo uitgebreid moet worden opgenomen en kan worden volstaan met 'gebruik' of 'gebruiken'.

Conclusie

Aan de zienswijze van indiener wordt grotendeels tegemoet gekomen.

17. SWDV Advocaten namens [redacted] te Wijdewormer betreffende een woningbouwinitiatief op het perceel Oosterdwarsweg1-G (kadastraal Wijdewormer A859). Ontvangen op 27 juli 2022.

Samenvatting

Het initiatief van indieners is tot op heden niet beoordeeld en niet bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan betrokken. De gemeenteraad kan reeds daarom niet overgaan tot de vaststelling van het voorliggende (ontwerp) bestemmingsplan, maar zal eerst de reeds op 24 juli 2019 ingediende zienswijze, met daarbij het initiatief van indiener, inhoudelijk moeten beoordelen.

Reactie gemeente

Het gaat om onderstaand perceel A859 met een bedrijfsbestemming en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' .

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

Volgens jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met een particulier initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling:

- voor zover dit initiatief voldoende concreet is,
- tijdig kenbaar is gemaakt en
- ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Het initiatief is inderdaad voldoende concreet (ruimtelijke onderbouwing) en bovendien is het tijdig kenbaar gemaakt (tijdens de eerste zienswijzetermijn). De ruimtelijke aanvaardbaarheid moet dus door de gemeente worden beoordeeld.
Initiatiefnemers willen in het bedrijfsgebouw 9 tot 12 appartementen realiseren.
In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming, maar dat gaat om 1 woning. In het nieuwe bestemmingsplan was een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De provincie heeft hier opmerkingen over gemaakt in hun zienswijze (wijzigingsbevoegdheid moet voldoen aan

artikel 6.9 van de OV NH 2020). De wijzigingsbevoegdheid wordt daarop aangepast. Dit betekent dat er al een bedrijfswoning aanwezig dient te zijn om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Als dit niet het geval is – dat is hier aan de orde – is omzetting naar wonen om deze reden al niet mogelijk. Bovendien wordt in de provinciale verordening voor een functiewijziging naar wonen op een perceel met een stedelijke functie een maximum gehanteerd van twee burgerwoningen. Dit maximum wordt gesteld, omdat verdere verstedelijking van het landelijk gebied niet wenselijk wordt geacht.
De gemeente vindt dat er in principe geen grotere woningaantallen in het buitengebied moeten worden toegestaan en dat de woningbouwopgave in principe binnen bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost.
De gemeente concludeert dat er geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief vanwege gemeentelijk en provinciaal beleid om in het landelijk gebied geen nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te staan.

Conclusie
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

18. [redacted] Wijdewormer betreffende het niet verwerken van de opmerkingen genoemd in de eerder ingediende zienswijze van 19 juli 2019. Ontvangen op 19 juli 2022.

Samenvatting

Indiener doet de zienswijze van 19 juli 2019 opnieuw toekomen omdat de opmerkingen en voorstellen niet zijn verwerkt in het per 9 juni 2022 opnieuw ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. In de zienswijze wordt gesteld:

a. Het begrip 1.62 Loonbedrijf is te summier omschreven. Er wordt voorgesteld om het begrip uit te breiden.
b. In art. 7 Loonbedrijf wordt in tegenstelling tot in art. 4 en 5 nog steeds gesteld dat in de Wijdewormer geen dammen mogen worden gebouwd. Indiener ziet dit graag aangepast.
c. In art. 7 en nog een viertal andere bestemmingen is de beperkende voorwaarde opgenomen die niet is opgenomen bij andere bestemmingen. Indiener pleit ervoor dat deze voorwaarde voor alle gelijke gevallen in het bestemmingsplan moeten gelden.
d. In art. 4 en 5 wordt de aanleg van gronddammen genoemd. Indiener ziet graag dat de aanleg van gronddammen ook wordt toegestaan bij bestemming art. 7 Loonbedrijf.

Reactie gemeente

a. Het begrip wordt uitgebreid. Hiervoor wordt aangesloten bij de definitie van ‘agrarisch aanverwant bedrijf’ uit de provinciale omgevingsverordening: ‘een bedrijf in landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van goederen en diensten ten behoeve van aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden voor publieke doeleinden, en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk’.
b. Dit wordt aangepast conform de agrarische bestemming.
c. Dit wordt aangepast conform andere bestemmingen.
d. Dit wordt aangepast conform artikel 4 en 5.

Conclusie

a. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
c. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
d. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

19. [redacted] te Spijkerboor betreffende Kanaaldijk 27 Spijkerboor. Ontvangen 2 augustus 2022.

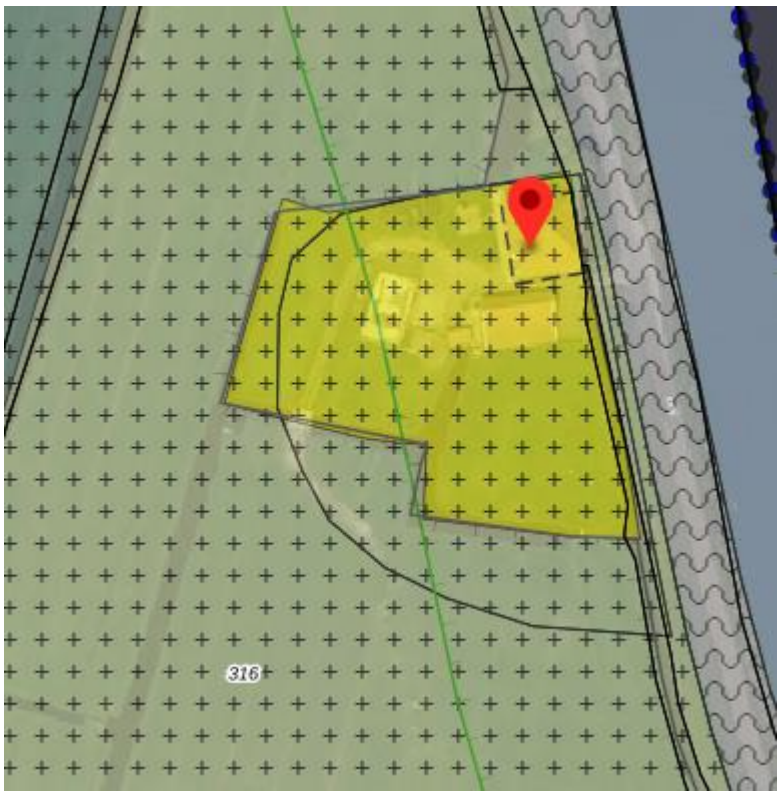
Samenvatting

Indiener verzoekt om de bestemming (Agrarisch met waarden- Landschappelijke en natuurwaarden) en het bouwvlak te handhaven en niet om te zetten naar Wonen.

Indiener verzoekt om de volledige arcering uit het geldende bestemmingsplan als bouwvlak aan te houden door middel van de dikke lijn. De dikke lijn beslaat een iets kleiner gebied, hetgeen onduidelijkheid veroorzaakt.

Reactie gemeente

Het is niet meer te achterhalen waarom de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland in een woonbestemming is gewijzigd. In het bestemmingsplan zal de agrarische bestemming met bouwvlak worden hersteld. Het bouwvlak wordt overgenomen conform de dikke lijnen in het vigerende bestemmingsplan uit 2007.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland (2022)

Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2007)

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

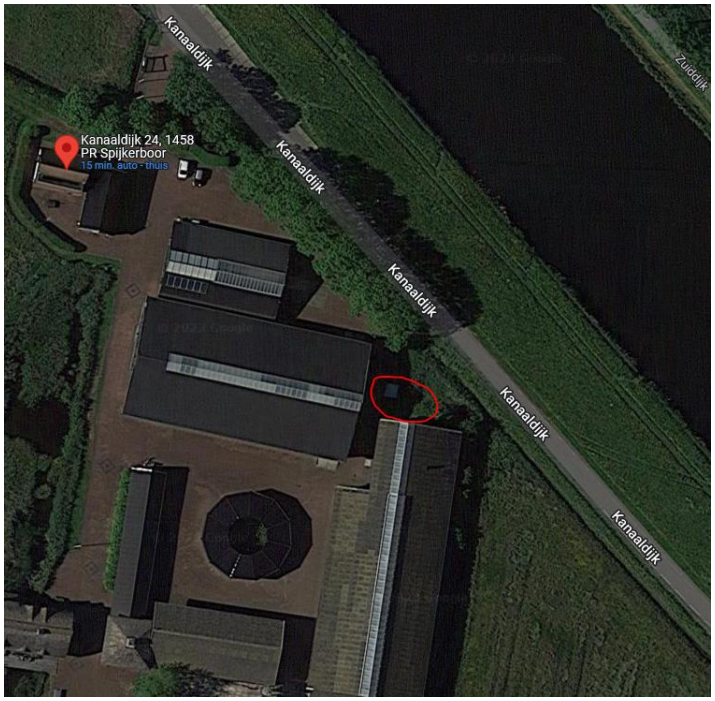
20. [redacted], betreffende Kanaaldijk 24 Spijkerboor.
Ontvangen op 5 juli 2022.

Samenvatting

a. Het PEN huisje aan de Kanaaldijk is niet in de verbeelding opgenomen. Indiener verzoekt dit in de vigerende staat in te tekenen en te benoemen.
b. Onder art. 4 staat bij paragraaf d opgenomen dat het een landgoed betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landgoed'. Indiener vindt het verstandig om het begrip 'landgoed' nader te duiden en te vermelden dat het landgoed de Drie Morgen een status heeft volgens de Natuurschoonwet.
c. Indiener heeft het voornemen om het landgoed op termijn energieneutraal te maken. Indiener wil graag weten of dit mogelijk is binnen het kader van het bestemmingsplan. Is het bijvoorbeeld mogelijk om een EAZwindmolen of een paar windwokkels te plaatsen?

Reactie gemeente

a. Nutsvoorzieningen zijn inbegrepen in de agrarische bestemming. Bovendien zijn deze bouwwerken vergunningvrij als ze niet hoger zijn dan 3 m en niet groter dan 15 m^2 en dat is hier het geval. Er is dus geen reden om de nutsvoorziening apart te bestemmen en/of aan te duiden.



b. In de begrippen wordt het begrip ‘landgoed’ toegevoegd. Voor dit bestemmingsplan wordt daaronder verstaan: ‘een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen, bossen en tuinen en daarop een woonverblijf, zoals een buitenplaats, landhuis of kasteel; activiteiten als bosbouw, landbouw en recreatie kunnen een inkomstenbron vormen voor de eigenaar’. Voor landgoederen met de status ‘landgoed’ ingevolge de Natuurschoonwet gelden nog aanvullende eisen qua oppervlakte en inrichting. Het is voor dit bestemmingsplan niet relevant of het landgoed een status heeft ingevolge de Natuurschoonwet.
c. De gemeente ondersteunt het voornemen om het landgoed op termijn energieneutraal te maken uiteraard van harte. De gemeente is nog bezig met het ontwikkelen van beleid ten aanzien van bijvoorbeeld kleine windmolens en kan in het voorliggende bestemmingsplan daarom nog geen regeling hieromtrent opnemen.

<u>Conclusie</u>

a. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
b. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
c. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

21. [redacted] te Wijdewormer betreffende perceel C406 aan de Oosterdwarsweg. Ontvangen op vrijdag 9 september 2022.

Samenvatting

Indiener verzoekt om het perceel C406 te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Bedrijf’ met als doel op het perceel een duurzame kwekerij en hoveniersbedrijf op te kunnen richten. Ter aanvulling verzoekt de indiener een mogelijkheid om een bouwvlak aan te geven of een percentage voor het bouwen van een loods en ontvangstruimte.

Reactie gemeente

De zienswijze is te laat ingediend en is daarom eigenlijk niet ontvankelijk. De gemeente heeft er toch naar gekeken. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de provinciale verordening, de Omgevingsverordening NH2020. Uit de Omgevingsverordening blijkt dat de percelen zijn gelegen in de werkingsgebieden Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), Landelijk Gebied en MRA Landelijk Gebied. Dit betekent dat een bedrijf een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dat binnen deze werkingsgebieden niet direct mogelijk is. Ook is het verzoek verder niet ruimtelijk onderbouwd en is niet bekend of/niet aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het vigerende bestemmingsplan was er verder ook geen bouwvlak aanwezig, maar was/is het agrarisch onbebouwde grond.
Gelet hierop achten we de door indiener gewenste ontwikkeling niet kansrijk en wordt het niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland (2022)

.

Ambtshalve wijzigingen

DUBBELBESTEMMING LEIDING - HOOGSPANNINGSVERBINDING

Op verzoek van Tennet is de regeling voor de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ aangepast en in overeenstemming gebracht met de standaard regeling die Tennet hanteert voor deze dubbelbestemming.

ENGEWORMER (proeftuinen)

In 2022 is een concept bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor een deel van de Engewormer. Dit betrof een pilot die is gestart door acht initiatiefnemers en de bedoeling was om uiteindelijk uit te komen op een ruimer planologisch kader dan kon worden geboden in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. De pilot heeft uiteindelijk niet geleid tot een vastgesteld Chw bestemmingsplan.

Daarom zijn de betreffende gronden, die buiten het ontwerpbestemmingsplan voor het landelijk gebied (2022) waren gehouden, bij de vaststelling weer in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt is daarbij de bestemmingen en regels uit het eerste ontwerpbestemmingsplan uit 2019.

ENGEWORMER 18A

Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan uit 2019 bestemd als ‘Maatschappelijk – Zorgboerderij’. Ten opzichte van het geldende plan uit 2007 is het bestemmingsvlak vergroot en is een bouwvlak toegevoegd.
Er zijn indertijd zienswijzen ingediend tegen de vergroting van het bestemmingsvlak. Er werd verzocht om aan de oostzijde van het bestemmingsvlak een strook van 10 meter weer terug te bestemmen naar ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijk en natuurwaarden’. Ook werd de gemeente gevraagd te voorkómen dat er nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Deze zienswijzen zijn niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan van 2022, omdat o.a. voor dit perceel een Chw bestemmingsplan werd voorbereid (zie hierboven) en deze percelen dus uit het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland uit 2022 werden gelaten.

Nu dit perceel weer deel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is opnieuw naar deze zienswijzen gekeken en ook naar de provinciale Omgevingsverordening NH2020. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd.

Het bestemmingsvlak wordt weer teruggebracht naar het vlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 2007, met dien verstande dat de strook van 10 meter aan de oostkant wel wordt bestemd als maatschappelijk, zei het niet als bouwvlak, want daar is geen bebouwing gewenst. Deze strook, gelegen tussen de zorgboerderij en het tuincentrum, wordt niet meer agrarisch gebruikt en omzetten naar de maatschappelijke bestemming heeft verder geen negatieve effecten op de omgeving (tuincentrum). De maatschappelijke bestemming aan de west- en noordzijde wordt teruggebracht conform het oude bestemmingsvlak.

Aan de wens om te voorkomen dat het hele bouwvlak wordt volgebouwd wordt tegemoetgekomen door in de bouwregels toe te voegen dat de maximale gezamenlijke oppervlakte van de

bedrijfsgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 1.000 m2. Dit komt overeen met de regeling uit 2007. Het bouwvlak blijft wel opgenomen. De gebouwen dienen daarbinnen te worden gerealiseerd.

In het huidige bestemmingsplan zijn 2 dienstwoningen toegestaan. Dit staat los van de vergunde (burger)woning op nr. 19, die is vergund voor het bestemmingsplan uit 2007. De 2 dienstwoningen zijn echter niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – tweede bedrijfswoning' wordt alsnog toegevoegd. Dit gaat om bestaande rechten.

Het plan wordt dus teruggebracht naar, zoveel mogelijk, de oude (planologische) situatie en de kleine uitbreiding van het bestemmingsvlak is beperkt en tast niet direct de omgeving dan wel de landschappelijke situatie aan. Omdat het gaat om een tussenliggende strook wordt ook de openheid en BPL niet aangetast.

KANAALDIJK 16 SPIJKERBOOR

Kanaaldijk 16 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen', maar in het bestemmingsplan uit 2007 had dit nog de bestemming Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). De bewoner heeft aangegeven dat er vanaf 2010 een caravanstalling (legaal) aanwezig is, als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De oppervlakte van de caravanstalling is 1.100 m^2. De bewoner heeft besloten om de agrarische bestemming er op te laten en zich te bezinnen op mogelijke andere invullingen. Het is bewoner nog niet duidelijk wat hij wil gaan doen met het perceel. De agrarische bestemming wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook weer teruggebracht. Voor de duidelijkheid wordt een aanduiding op het perceel opgenomen dat er een caravanstalling zit.

WOONSCHEPEN EN WOONARKEN

De regeling voor woonschepen in de bestemming 'Water' (artikel 21.1 sub e) wordt zodanig gewijzigd dat:

- De regeling wordt uitgebreid met woonarken;
- het aantal woonschepen/woonarken niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal ' is aangegeven.

De bouwregels voor woonschepen (artikel 21.2.5) gelden ook voor woonarken.

SPLITSEN STOLPBOERDERIJEN IN TWEE WONINGEN

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 21.5 sub a (bestemming Wonen) een afwijkingsmogelijkheid (gebruik) opgenomen om een stolpboerderij (als zodanig aangeduid) te splitsen in twee woningen. In het kader van het gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden, wordt deze afwijkingsmogelijkheid ook in andere bestemmingen opgenomen waarin stolpen voorkomen. In andere bestemmingen dan 'Wonen' geldt wel een aanvullende eis. De tweede woning mag in andere bestemmingen dan 'Wonen' uitsluitend gebruikt worden als plattelandswoning. Hierdoor wordt geen tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze regeling biedt de mogelijkheid om het financieel makkelijker te maken om de stolpen te onderhouden en daarmee te behouden voor de toekomst.

De vergelijkbare regeling wordt opgenomen in de bestemmingen ‘Agrarisch – Paardenhouderij’, ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’, ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’, ‘Bedrijf’, ‘Bedrijf – Loonbedrijf’ en ‘Maatschappelijk – Zorgboerderij’ en geldt uiteraard alleen voor stolpen die zijn aangeduid met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’.

NOORDERWEG 90 WIJDEWORMER

Vóór 2003 had dit perceel een agrarische bestemming met bouwvlak. In 2003 is een vergunning afgegeven voor een woning/woonbestemming. Aan de westkant van dit perceel is toen ook een vergunning afgegeven voor een brug en toegang tot de achterliggende agrarische percelen. Abusievelijk is dit in het vigerende bestemmingsplan uit 2007 niet goed overgenomen. Dit wordt op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan hersteld.

NOORDERWEG 92 WIJDEWORMER

Vóór 2007 had dit perceel een agrarische bestemming met bouwvlak. In het bestemmingsplan van 2007 is dit perceel omgezet naar een woonbestemming. Abusievelijk is niet het hele bouwperceel omgezet naar de woonbestemming. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit hersteld op de verbeelding.

KANAALDIJK 22 SPIJKERBOOR

Perceel is abusievelijk bestemd als woonbestemming (met aanduiding ‘bed & breakfast’). Het perceel wordt weer agrarisch bestemd ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijk en natuurwaarden’ (eveneens met aanduiding ‘bed & breakfast’).

OOSTERDWARSWEG 2 WIJDEWORMER

In het geldende bestemmingsplan uit 2007 was dit perceel bestemd als ‘Agrarisch aanverwante bedrijven’ met de aanduiding ‘kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel’. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn aangewezen voor “bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en voor zover op de plankaart een nadere aanduiding is aangegeven kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel”.
Op het perceel zijn een bouwbedrijf en een paardenhouderij gevestigd.
In het ontwerpbestemmingsplan 2022 is het perceel bestemd als ‘Bedrijf’. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2 die zijn genoemd in de staat van bedrijven die als bijlage 2 bij de regels is opgenomen. Bouwbedrijven zijn hierin genoemd, maar paardenhouderijen niet. Vanwege bestaande rechten wordt de aanduiding ‘paardenhouderij’ toegevoegd op de verbeelding en in de regels.

HOTEL LANGS DE A7 (KALVERSCHANS)

In de oplegnotitie planMER is het volgende opgenomen: “Over het hotel langs de A7 (Kalverschans), dat in het planMER in paragraaf 2.2 Voornemen onder het kopje ‘Horeca (hotel)’ wordt genoemd,

het volgende. De planvorming voor dit hotel kent een lange historie. Het plan is echter nog steeds niet rond en nog niet concreet genoeg. De gemeente heeft daarom alsnog besloten om deze ontwikkeling niet mee te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het planMER. De grond onder het advies van de commissie om de milieueffecten van de realisatie van het hotel in het MER te onderzoeken is hiermee weggevallen".
In het ontwerpbestemmingsplan van 2022 is de bestemming 'Horeca' op het betreffende perceel geschrapt. Abusievelijk is toen de op grond van het bestemmingsplan uit 2007 geldende bestemming (Manege) niet meer opgenomen. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld. De bestemming 'Sport – Manege' wordt op de verbeelding opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 20% e.e.a. zoals voorheen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen n.a.v. opmerkingen JZ

Artikel 1 Begrippen

1. **Artikel 1.6**
   Begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroep' aangepast, door nader te specificeren dat het 'door een bewoner van de woning' wordt uitgeoefend.
2. **Artikel 1.16**
   Begripsbepaling van 'bed & breakfast' aangepast, door 'gebruikers' te wijzigen in 'hoofdbewoners'.
3. **Artikel 1.22**
   Begripsbepaling 'bijzonder provinciaal landschap' toegevoegd, zodat de BPL gebieden zoals genoemd in artikel 34 'overige regels' beter te herleiden zijn.
4. **Artikel 1.28**
   Begripsbepaling voor 'bouwwerk' aangepast, zodat het vollediger is en beter aansluit bij de hedendaagse definitie.
5. **Artikel 1.34**
   Begripsbepaling 'dakopbouw' gewijzigd, zodat het begrip helderder is.
6. **Artikel 1.68**
   Begripsbepaling 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' aangepast. 'door een bewoner van de woning' toegevoegd, zodat nader is gespecificeerd dat de activiteit enkel door een bewoner kan worden uitgeoefend.
7. **Artikel 1.74**
   Begripsbepaling 'ligplaats' aangepast, door nader te specificeren dat een woonschip of woonark hier ook kunnen liggen.
8. **Artikel 1.82**
   Begripsbepaling 'NNN-gebied' toegevoegd zodat de NNN-gebieden zoals genoemd in artikel 34 'overige regels' beter te herleiden zijn.
9. **Artikel 1.98**
   De begripsbepaling 'recreatieve bewoning' geschrapt omdat deze niet voorkomt in de regels en innerlijk tegenstrijdig is.
10. **Artikel 1.104**
    Begripsbepaling 'silo' aangepast, gezien de discussie of een silo een gebouw is of niet. Dit is aangepast naar een bouwwerk.
11. **Artikel 1.108**
    Begripsbepaling 'torensilo' aangepast, gezien de discussie of een silo een gebouw is of niet. Dit is aangepast naar een bouwwerk.

Aanpassingen per onderwerp

1. **Bruggen en dammen**
   a. **Afwijkingsmogelijkheid breedte bruggen en dammen**
      Bij de afwijkingsmogelijkheid voor de breedte van bruggen en dammen in verschillende bestemmingen is per abuis niet een maximale maat opgenomen. Dit is aangepast. Voor de rijbaanbreedte was dit wel geregeld. Het aantal meter dat kan worden afgeweken van de rijbaanbreedte, is ook aangehouden voor de afwijking van

de breedte van de dam of de brug. Dit verschilt per bestemming. Dit heeft erin geresulteerd dat in de bestemmingen 'Agrarisch – Paardenbedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden', 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', 'Bedrijf – Loonbedrijf', 'Maatschappelijk – Zorgboerderij' en 'Recreatie' kan worden afgeweken tot een breedte van 10,50 m. Bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk – Molen', 'Recreatie – Jachthaven' en 'Sport' wordt de maximum afwijkingsmogelijkheid voor de breedte van een brug of dam 9,00 m. Bij de bestemming 'Sport – Manage' kan tot 8,50 meter worden afgeweken. Bij 'Wonen' bedraagt dit 6,50 m. Deze regeling is te vinden in het lid 'Afwijken van de bouwregels' van de verschillende bestemmingen.

b. Dammen

De regeling met betrekking tot dammen is minimaal aangepast, zodat nog duidelijker is waar welke regels gelden. Binnen natura-2000 gebied is een dam niet toegestaan. Dat was al in de regels verwerkt. Daarnaast wordt echter ook verwezen naar bepaalde gebieden, waar bepaalde regels gelden. In plaats van een verwijzing (zie bijv. art. 3.2.3 sub f onder 2) naar het Wormer- en Jisperveld en de Engewormer, is er nu voor gekozen om te verwijzen naar de 'veenweide-veenpoldergebied' zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels. Hierdoor is het duidelijker welke regels, waar gelden. Zo ontstaat minder snel verwarring of het het NNN-gebied Wormer- en Jisperveld, BPL Wormer- en Jisperveld of wellicht het natura-2000 gebied betreft. In het voorbeeld van 3.2.3. sub f onder 2 wordt expliciet vermeld dat de regeling niet geldt voor natura-2000 gebieden. Deze regeling is in de bestemmingen 'Agrarisch-Paardenbedrijf', 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuur waarden', 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Loonbedrijf' 'Detailhandel' ,'Horeca', 'Maatschappelijk – Molen', Maatschappelijk – Zorgboerderij' 'Recreatie', 'Recreatie – Jachthaven' 'Sport', 'Sport – Manage' en 'Wonen' aangepast.

c. Brughoofden

Per abuis was geen bouwhoogte voor brughoofden opgenomen. In lijn met het bestemmingsplan uit 2007 is een bouwhoogte van maximaal 2 meter opgenomen in de relevante bestemmingen.

2. Bed & Breakfast

Er is een voorwaarde toegevoegd in het artikel waarmee door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van een B&B. Omdat niet wenselijk werd geacht dat een zelfstandige kookgelegenheid werd aangeboden, is dit als voorwaarde bij de verschillende bestemmingen opgenomen (zie bijv. artikel 3.5 sub b onder 7).

3. Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen en geen (toren)silo's zijnde.

In de agrarische bestemmingen (Artikel 3,4 en 5) wordt aangesloten bij de regeling zoals deze gold in het bestemmingsplan uit 2007. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen en geen (toren)silo's zijnde buiten het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan 2,00 m. Een hogere bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt als onwenselijk beschouwd.

4. **Aantal bedrijfswoningen (art. 6.2.2. onder b, art. 7.2.2.2 onder b, art. 11.2.2. onder b)**
   In deze artikelen is aangepast dat in beginsel niet meer dan 1 bedrijfswoning per bestemmingsvlak kan worden gebouwd.
5. **Bijlage 4 bij de regels Persoonsgebonden overgangsrecht**
   In dit document stonden per abuis nog arceringen en doorhalingen. Dit is gecorrigeerd.
6. **Paardenbak in bestemmingsomschrijving (art. 22.1)**
   Omdat het gebruik van een paardenbak is geregeld in artikel 22.4.1., is er geen noodzaak om het specifiek in de bestemmingsomschrijving op te nemen. De zinssnede m.b.t. de paardenbak is geschrapt uit de bestemmingsomschrijving.
7. **Uitzondering bouwregels bijgebouwen (art. 22.2.2 sub a onder 6)**
   Per abuis is de zinsnede ‘met uitzondering van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding ''bijgebouwen''’ in artikel 22.2.2 sub a onder 6 opgenomen. Deze zinssnede is nu toegevoegd aan de aanhef van 22.2.2 sub a en geschrapt onder 6.
8. **Bouwwerken ten behoeve van een paardenbak (art. 22.2.3 sub b en 22.4.1 sub i onder 3 t/m 6)**
   De bouwregels voor bouwwerken ten behoeve van een paardenbak zijn aangepast, met dien verstande dat o.a. een bouwhoogte van 2,00 m is toegevoegd, welke per abuis niet stond vermeld. Er zijn ook regels opgenomen voor lichtmasten. Ook zijn niet actuele verwijzingen geschrapt.
9. **Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning (art. 22.4.1 sub d)**
   Per abuis stond hierin dat het gebruik van **vrijstaande** bijgebouwen voor bewoning in strijd is met de bestemming. Omdat dit voor alle bijgebouwen geldt, is ‘vrijstaande’ geschrapt.
10. **Omzetting naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning (art. 22.4.1 onder k)**
    Per abuis werd deze regel zo geformuleerd dat strijdig gebruik is: het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan twee onzelfstandige woningen in dezelfde woning. De formulering is aangepast zodat strijdig gebruik is: ‘het omzetten van een zelfstandige woning naar twee of meer onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning’.
11. **(toren)silo’s**
    Er was discussie over (toren)silo’s. Wel of geen gebouw. De begripsbepaling van Silo en Torensilo is daarom gewijzigd. Voor (toren)silo’s wordt aangesloten bij de bouwregels voor gebouwen. Om die reden zijn de volgende artikelen daaraan aangepast; art. 3.2.1.,3.2.3., 3.3 sub d, 4.2.1, 4.2.3. 4.3 sub d, 5.2.1, 5.2.3 en 5.3 sub f.
12. **Art. 22.4 sub b onder 1**
    Het woord ‘bedrijfswoning’ aangepast naar ‘woning’.
13. **Art. 22.5 sub b onder 4**
    Het woord ‘recreatief verblijf’ aangepast naar ‘verblijfsrecreatie’.
14. **Art. 23.5 sub a onder 1**
    De eis ‘dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten’ is geschrapt omdat dit juist door deze afwijking mogelijk wordt gemaakt.
15. **Art. 24.2 sub b**
    Per abuis stond de zinssnede ‘ten behoeve van op deze gronden rustende enkelbestemmingen’ niet in dit sub-lid. Dit is toegevoegd.

16. **Art. 24.3 sub b**

    Deze eis dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding,
    is al geformuleerd in sub a. Sub b is hierdoor overbodig en geschrapt.

17. **Art. 30.1 sub f, g en h**

    De formuleringen in sub f, g en h zijn vervangen, zodat ze nog beter gespecificeerd zijn.

18. **Enkele foutieve verwijzingen**

    In de tekst zijn enkele foutieve verwijzingen die per abuis verkeerd in de regels stonden gecorrigeerd.

19. **Enkele aanpassingen om de leesbaarheid te verbeteren**

    In de regels zijn enkele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren. Zie bijvoorbeeld de opsomming in art. 23.3 sub a.

Opmerkingen provincie op bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland

In rood de reactie van de gemeente.

Toelichting

Hoofdstuk 2

Paragraaf 2.2.2 > toets aan Rijksbeleid aanpassen
Paragraaf 2.2.3 > verwijzen naar artikel 6.77 van de OV NH2020.

Verwerkt

Hoofdstuk 3

Paragraaf 3.2.2 > toets aan Rijksbeleid aanpassen
Paragraaf 3.2.3 > ook Unesco-Werelderfgoed (stelling van Amsterdam) is aan de orde. Niet alleen BPL en NNN.

Verwerkt

Hoofdstuk 4

Paragraaf 4.2.2 > toets aan Rijksbeleid aanpassen
Paragraaf 4.2.3 > ook Unesco-Werelderfgoed (stelling van Amsterdam) is aan de orde. Niet alleen BPL en NNN.

Verwerkt

Hoofdstuk 5

Paragraaf 5.2.2 > er kan verwezen worden naar artikel 6.31 t/m 6.40 van de OV NH2020.
> titel ruimte voor ruimte wijzigen 'functie agrarisch wijzigen naar wonen'?
> er is verwezen naar artikel 6.10 terwijl dit juist artikel 6.9 moet zijn.

Verwerkt

Hoofdstuk 6

Paragraaf 6.2.1 > toets aan Rijksbeleid aanpassen
Paragraaf 6.2.2 > toets aan provinciaal aanpassen. Structuurvisie bestaat niet meer.
> Verwijzen naar artikel 6.16 van de OV NH2020 en verwijzen naar de Omgevingsvisie NH2020.

Verwerkt

Hoofdstuk 7

Paragraaf 7.2.1 > toets aan Rijksbeleid aanpassen
Paragraaf 7.2.2 > toets aan provinciaal beleid aanpassen. Structuurvisie bestaat niet meer.

Verwerkt

Hoofdstuk 11

Paragraaf 11.2 > er zijn 5 nieuwe plannen verwerkt in het plan. Graag ontvangen wij een toets aan de OV NH2020:
1. Oudelandsdijk 8a Spijkerboor > uitbreiding bouwvlak in weidevogelleefgebied. Lijkt aantasting van de kernkwaliteiten BPL? Is er getoetst aan artikel 6.3 of artikel 6.4 van de OV? Nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet mogelijk in BPL. Dus indien een stedelijke ontwikkeling moet het passen binnen 6.4.
2. Kanaaldijk 14 Spijkerboor > bouw plattelandswoning in BPL en binnen de invloedsferen van de

stelling van Amsterdam (naast hoofdverdedigingslinie en binnen schootcirkel). Hoe is hier mee omgegaan?
3. Noorderweg 85 Wijdewormer> Indien dit een agrarisch aanverwant bedrijf is dan mag een bouwvlak tot 2 hectare vergroot worden zonder te toetsen aan BPL kernkwaliteiten (wel toets aan 6.33). Zo niet moet er wel getoetst worden aan BPL en aan 6.3 of 6.4 van de OV. Ik zie dat het planologisch de bestemming bedrijf heeft en daar concludeer ik uit dat het geen agrarisch aanverwant bedrijf is?
4. Engewormer 18a/20/20a Wormer > rekening houden met BPL. Graag een toets aan de OV NH2020. Indien hier meer woningen mogelijk gemaakt worden dan voorheen is dit niet mogelijk gezien artikel 6.9 van de OV.
5. Wormerringdijk 7 Wormer. > moet passen binnen BPL en NNN indien OV van toepassing is.

Paragraaf 11.4 > er zijn 3 nieuwe bestemmingen opgenomen voor 3 verschillende plannen:
1. Kanaaldijk 17, Spijkerboor > Bedrijfsbestemming omzetten naar wonen. Momenteel 1 bedrijfswoning toegestaan. Mag van bedrijfsbestemming naar wonen indien de overige bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden.
2. Oudelandsdijk 6, Spijkerboor > agrarische bestemming omzetten naar wonen (2 woningen). Dit mag indien passend binnen artikel 6.9. Nu nog 1500m2 slopen voor een 2e woning maar onder de aankomende verordening zal dit 1000 m2 bedragen.
3. Engewormer 32, Wormer > agrarisch bedrijf. stolp herbouwen/verbouwen en splitsen in 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er over een aantal initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen een zogenaamd keukentafelgesprek is gevoerd. De resultaten van deze keukentafelgesprekken zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt en bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal landschappelijke inpassingsplannen gevoegd. De provincie heeft deze plannen beoordeeld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en heeft in algemene zin het volgende geadviseerd over deze plannen.

- Leg de inrichtingsplannen langs de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie | Provincie Noord-Holland). Het gaat daarbij o.a. om behoud van openheid en doorzichten, het inspelen op de karakteristieke kenmerken van de plek en het ensemble waar het plan onderdeel van uitmaakt, behoud van de kavelstructuur en behoud (niet dempen) of herstel van kavelsloten.
- Start met een goede ruimtelijke en historische analyse van de plek en de wijdere omgeving van de locatie. Dat is meer dan het toevoegen van een historische kaartje uit een willekeurige periode in het verleden, zoals nu veelal is gedaan.
- Maak inzichtelijk hoe de nieuwe situatie zich verhoudt tot de bestaande (bij voorkeur in beelden van bestaand en nieuw naast elkaar), zodat duidelijk wordt welke bestaande elementen behouden worden of versterkt, welke elementen verdwijnen en wat wordt toegevoegd.
- In het verlengde van het voorgaande punt: zorg voor een goed en overzichtelijk erfinrichtingsplan waarin duidelijk wordt hoe het erf is ingedeeld, waar en welke beplanting wordt toegepast, welke vlakken verhard zijn met wat voor materialen en waar het parkeren plaatsvindt .
- Besteed aandacht aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaatadaptatie, hittestress en natuur-inclusief bouwen. Pas zoveel mogelijk halfverharding / grasbetonstenen, boombeplanting en hagen toe bij parkeervoorzieningen. Zorg dat parkeren uit het zicht blijft, gezien vanaf de openbare weg.

- Voeg waar nodig profielen en visualisaties toe om inzichtelijk te maken wat de ruimtelijke relatie is tussen de onderdelen van het plan en hoe het vanaf de openbare wegen wordt beleefd.

Ook had de provincie per initiatief nog opmerkingen.

Naar aanleiding van het advies van de provincie heeft de gemeente overleg gehad met de provincie en dit heeft geleid tot de volgende uitkomsten. E.e.a. is verwerkt in de toelichting/regels en verbeelding.

Oudelandsdijk 8/8a Spijkerboor

Het gaat om het omzetten van de agrarische bestemming in de bestemming Maatschappelijk – Zorgboerderij. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet verder in het vergroten van het bestemmingsvlak (erf) van 1 tot circa 1,3 hectare, om daarmee de bedrijfsvoering op een maatschappelijk verantwoorde, toekomstbestendige wijze te kunnen voortzetten. Het bedrijf heeft zich vanuit de melkveehouderij ontwikkeld tot zorgboerderij met particulier natuurbeheer, paardenpension, vleesveehouderij en schapenhouderij. De agrarische functie van het bedrijf is ondergeschikt tot nevengeschikt geworden aan de zorgfunctie en het particuliere natuurbeheer.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- artikel 6.5 Voormalige agrarische bouwpercelen

Het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een zorgfunctie. De bestemming wordt daartoe gewijzigd van agrarisch naar maatschappelijk. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de dichtstbijzijnde woningen is voldoende groot om de woonfunctie niet te beperken. De verkeersaantrekkende werking is niet onevenredig en er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd. De oppervlakte van de gebouwen neemt niet toe. Dit wordt vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De omzetting van het voormalige agrarische perceel naar een zorgfunctie past binnen provinciaal beleid. Hoewel het in hoofdzaak geen agrarisch bedrijf betreft, heeft dit bedrijf wel een agrarisch karakter en uitstraling, waardoor deze functie goed passend is in het landelijk gebied. Een agrarisch bedrijf mag worden uitgebreid naar 2 ha. volgens provinciaal beleid, ook in BPL. Hoewel dit dus geen agrarisch bedrijf betreft, is het wel duidelijk agrarisch gelieerd.

- artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

De ruimtelijke ontwikkeling ligt in het Bijzonder Provinciaal Landschap ‘Wormer- en Jisperveld’. Het erf wordt weliswaar vergroot, maar de oppervlakte van de gebouwen neemt niet toe. Daarbij heeft deze functie een sterke binding met het landelijk gebied, doordat de functie agrarisch van karakter is. Zodoende is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er zal rekening worden gehouden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij het verkavelingspatroon en de bestaande doorzichten zoveel mogelijk worden behouden. De gevolgen leiden niet tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Er is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en deze wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier is de landschappelijke inpassing geborgd en wordt het BPL niet onevenredig aangetast.

Kanaaldijk 14 Spijkerboor

Op dit perceel is een zogenaamd agrarisch kleinbedrijf gevestigd met een bouwvlak bij recht van 0,5 hectare. De initiatiefnemers willen graag dat de splitsing van de bestaande stolpboerderij wordt gelegaliseerd en dat ze een extra woning mogen bouwen in de vorm van een plattelandswoning om

zodoende de continuïteit van het familiebedrijf of een duurzame wijze te garanderen. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- artikel 6.9 MRA landelijk gebied
- artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

In het MRA gebied zijn geen extra losse nieuwe woningen toegestaan. De extra woning is dan ook in strijd met provinciaal beleid en wordt dan ook niet toegestaan. Dit initiatief wordt daarom toch buiten het bestemmingsplan gelaten. Dit is inmiddels al gecommuniceerd met aanvrager.

De splitsing van de stolp past wel binnen provinciaal beleid. Er mogen immers wel woningen worden toegevoegd als er sprake is van het splitsen van een karakteristieke boerderij in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Een stolp is qua vorm per definitie karakteristiek en deze stolp is al 100 jaar oud (wel gerestaureerd) en heeft een hele specifieke kapconstructie. Om de stolp te behouden mag deze dus gesplitst worden. Door de splitsing wordt de ruimtelijke uitstraling niet anders en wordt ook BPL niet aangetast. Het gaat hier overigens wel om enerzijds een bedrijfswoning en anderzijds een plattelandswoning. Het gaat dus niet om een tweede bedrijfswoning. Het is verder aannemelijk dat de plattelandslandswoning enerzijds voldoet aan een goed woon- en leefklimaat en anderzijds het agrarische bedrijf niet beperkt.

Noorderweg 85 Wijdewormer

De initiatiefnemer wil het bestaande loonbedrijf naar achter toe uitbreiden. Dit leidt tot een vergroting van het bouwvlak/de bedrijfsbestemming van 1 tot circa 1,5 hectare. Initiatiefnemer wenst deze vergroting om:

- bestaand materieel, dat nu in de openlucht staat, onderdak te brengen;
- ruimte te bieden aan toekomstig materieel (er is een trend naar meer en
- groter materieel);
- manoeuvreerruimte te bieden voor het steeds forser wordende materieel;
- het aanzicht van het bedrijf te verbeteren.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan).

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- artikel 6.33 sub 3 (agrarisch aanverwante bedrijven)

Agrarisch aanverwante bedrijven zijn als zelfstandig bedrijf toegestaan als het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant betreft. De omvang van het agrarisch aanverwant bedrijf bedraagt ten hoogste 2 hectare.
Initiatiefnemer wenst een uitbreiding van 1 tot circa 1,5 hectare. Ten aanzien van dit aspect past het initiatief binnen het provinciaal beleid.

- artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

Het loonbedrijf ligt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap “Wijde Wormer”. Omdat de uitbreiding van het bedrijf voldoet aan artikel 6.33 sub 3 is toetsing aan het BPL in dit geval niet nodig. Toch is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en deze wordt als voorwaardelijke

verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier wordt het plan zo goed mogelijk landschappelijk ingepast en wordt dit geborgd.

Engewormer 20 en 20a Wormer

Dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan uit 2019 bestemd als 'Wonen'. Ten opzichte van het geldende plan uit 2007 is het bestemmingsvlak vergroot en is een grootschalige groepsaccommodatie en vergaderlocatie toegestaan.

Opgesomd heeft de initiatiefnemer de volgende plannen voor onderhavige locatie:

- het bouwen en exploiteren van een groepsaccommodatie voor weekenden/weekverblijf;
- het bouwen en exploiteren van een vergaderlocatie;
- het bouwen en exploiteren van een keuken/catering t.b.v. de groepsaccommodatie en vergaderlocatie;
- de sloop van de bestaande stolp en de bouw van een nieuwe stolp. Een mogelijke splitsing van de stolp in twee woningen is daarbij uitgangspunt;
- de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een (beheerders)woning.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 12 bij het ontwerpbestemmingsplan).

Er zijn indertijd zienswijzen ingediend tegen de vergroting van het bestemmingsvlak en tegen de omvang van de groepsaccommodatie en de vergaderlocatie. Deze zienswijzen zijn niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan van 2022, omdat o.a. voor dit perceel een Chw bestemmingsplan werd voorbereid en dit perceel om die reden uit het ontwerpbestemmingsplan van 2022 is gelaten.

Nu dit perceel weer deel uitmaakt van het vast te stellen bestemmingsplan is opnieuw naar deze zienswijzen en dit initiatief gekeken en ook naar de Omgevingsverordening NH2020.

Gebleken is vervolgens dat het oorspronkelijke initiatief niet past binnen provinciaal beleid (aantal vierkante meters neemt toe). Het plan is vervolgens aangepast. Het woonbestemmingsvlak is teruggebracht naar het oude vlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Er zijn 2 woningen toegestaan (net als in het vigerende plan) waarvan 1 een stolp mag zijn. Er wordt een groepsaccommodatie mogelijk gemaakt van maximaal 300 m2.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is het volgende artikel uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Alles is feitelijk teruggebracht naar het oude planologische regime. Enkel gaat het nu nog om de toevoeging van 300 m2 recreatie (groepsaccommodatie). Het aangepaste plan voldoet aan artikel 6.4 van de verordening. De ontwikkeling vindt immers plaats op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan, het toegestane bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en er worden geen burgerwoningen toegevoegd. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het bestaande erf, omdat alle vervallen oude agrarische gebouwen worden geamoveerd en het perceel dus een upgrade krijgt.

Ruimtelijk zijn er eveneens geen belemmeringen. Op basis van de richtafstand van de VNG volstaat een afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies. Aan deze afstand wordt voldaan. Parkeren kan en dient op eigen erf te worden opgelost en de weg ernaartoe kan het extra verkeer aan. Voor de landschappelijke inpassing van de groepsaccommodatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze gaat weliswaar uit van een andere grotere ontwikkeling dus komt niet geheel overeen, maar kan wel fungeren als voorbeeld voor de landschappelijke inpassing. Om die reden is het inpassingsplan opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

De bebouwing zal niet toenemen, omdat er ruim 550 m2 oude bebouwing wordt gesloopt. Ook blijft de bebouwing binnen het oorspronkelijke bouwperceel en wordt het ook nog eens landschappelijk ingepast. Hiermee wordt het BPL niet aangetast.

Wormerringdijk 7 Wormer

Op deze locatie is een situatie ontstaan waarbij twee bijgebouwen vóór de woning zijn gesitueerd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Bijgebouwen voor de voorgevel passen bovendien meestal niet in de ruimtelijke karakteristiek. Initiatiefnemer wenst legalisatie van de bijgebouwen waarbij tevens het erf landschappelijk wordt ingepast. Er is een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 11) bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

De Omgevingsverordening NH2020 is niet van toepassing op het legaliseren van bijbehorende bouwwerken, omdat bijgebouwen niet onder de provinciale verordening vallen.

Hoewel het niet direct wenselijk is om bijgebouwen voor de voorgevel te realiseren is het hier niet ondenkbaar. De woning is ongunstig op het achtererf gelegen, waardoor er nog relatief weinig achtererf aanwezig is. Bijgebouwen kunnen bijna niet anders gesitueerd worden. Op deze manier liggen ze ook nog eens verder weg van de natuurbestemming/NNN-gebied. Ook hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waardoor het zo goed mogelijk opgaat in het landschap. Dit inpassingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Kanaaldijk 17 Spijkerboor

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- Artikel 6.9 lid 2 MRA landelijk gebied (functiewijziging)
- Artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

Een ruimtelijk plan kan voorzien in een functiewijziging van een stedelijke functie (bedrijf) naar wonen in de vorm van een burgerwoning, indien er ten minste één bedrijfswoning planologisch is toegestaan, de functiewijziging de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperkt en de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en gesloopt gehouden.
Er is een bestaande woning aanwezig en daarnaast circa 250 m^2 aan voormalige bedrijfsbebouwing. Provinciaal beleid zegt eigenlijk dat de omzetting alleen toegestaan is als de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het gaat hier echter maar om een relatief beperkt aantal vierkante meter bedrijfsbebouwing (250m2). 150 m2 is vergunningsvrij toegestaan en die overige 100 m2 saneert zich in de tijd (mag niet worden teruggebouwd). De uitstraling/het uiterlijk van het perceel verandert niet ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming. Die zal, zeker in de toekomst, zelfs verbeteren. Daar komt nog bij dat er door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan ook meegewerkt kan worden aan de omzetting tot de woonbestemming. In die zin is de omzetting dus reeds mogelijk. Omliggende percelen worden verder niet beperkt en BPL wordt ook niet aangetast. Sterker nog, op termijn gaan er zelfs gebouwen weg wat ten goede zal komen aan de openheid. Al met al geen bezwaar tegen de omzetting en passend binnen provinciaal beleid.

Oudelandsdijk 6 Spijkerboor

Op dit perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd, maar is inmiddels aan het agrarisch gebruik onttrokken. Initiatiefnemer verzoekt daarom de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Alle agrarische bebouwing wordt gesloopt. Initiatiefnemer wil de dienstwoning omzetten naar een burgerwoning en een nieuwe burgerwoning toevoegen.
Bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd (bijlage 14).

Voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening NH 2020 relevant:

- Artikel 6.9, lid 3 MRA landelijk gebied (functiewijziging)
- Artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

Een ruimtelijk plan kan voorzien in een functiewijziging van een agrarisch perceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien er ten minste één bedrijfswoning planologisch is toegestaan, de functiewijziging de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperkt, de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als er meer dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aan al deze vereisten wordt voldaan. Doordat alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dus afneemt neemt de openheid toe. Het betreft een verbetering voor het Bijzonder Provinciaal Landschap. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid. De gemeente verleent medewerking aan dit initiatief.

Engewormer 32 Wormer

Initiatiefnemer verzoekt de gemeente om de huidige stolp te verbouwen of te slopen en daar een nieuwe stolp voor terug te bouwen. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit plan is de wens om de stolp te splitsen in twee wooneenheden (bedrijfswoning en een plattelandswoning). Het kleinschalig agrarisch bedrijf wordt voortgezet.

In overleg heeft de initiatiefnemer besloten om het plan in te trekken. De voorgenomen ontwikkeling wordt uit het bestemmingsplan gelaten.

Paragraaf 11.5.5 > paardenbakken binnen bestemming agrarisch moeten binnen een bouwvlak van max. 2 hectare. Aangezien er veel BPL en NNN binnen het gebied aanwezig is moet hier goed naar gekeken worden en is de realisatie hiervan buiten een bouwvlak niet per se gewenst. Zeker niet als het buiten een bouwvlak van 2 hectare gerealiseerd zal worden.
Bij andere bestemmingen dan agrarisch is een paardenbak veelal niet gewenst. Wel zijn hier uiteraard af en toe uitzonderingen op te maken.
Verwerkt: in agrarische bestemmingen mag gezamenlijke oppervlakte bouwvlak + paardenbak (= denkbeeldig bouwperceel) niet meer bedragen dan 2 ha. In woonbestemmingen paardenbak niet groter dan 800 m2 (= normaal voor hobbymatig) en afwijkingsmogelijkheid voor paardenbak buiten bouwvlak geschrapt.

Regels
Hoofdstuk 1
Artikel 1 Begrippen
> 1.74 Nevenactiviteiten; moet passen binnen artikel 6.33 lid 2. Het moet gaan om uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan; en het moet passen binnen een max. Bouwvlak van 2 hectare. Toegevoegd kleinschalig en ook toegevoegd dat activiteiten moeten passen

binnen bouwvlak (nu 1.78).
> 1.79 Ondergeschikte tweede tak: moet passen binnen artikel 6.33 lid 2. Het moet gaan om uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan; en het moet passen binnen een max. Bouwvlak van 2 hectare. Het betreft hier een tweede tak van agrarische activiteiten (intensieve veehouderij). Dit is verduidelijkt in het begrip (nu 1.83).

Hoofdstuk 2
Artikel 3 Agrarisch - Paardenbedrijf
> 3.1 Indien het een productiegerichte paardenhouderij betreft zoals opgenomen in de OV dan is dit een agrarisch bedrijf te noemen volgens de OV en moet hetgeen passen in artikel 6.33. Een paardenbak moet in dat geval gesitueerd worden binnen een bouwvlak. Een agrarisch bouwvlak mag uitgebreid worden tot 2 hectare. Houdt hierbij wel rekening met het NNN (dit mag niet aangetast worden). Binnen het BPL mogen agrarische bouwvakken wel uitgebreid worden zonder te toetsen aan de kernkwaliteiten. De bestemming paardenhouderij betreft zowel productiegerichte als gebruiksgerichte paardenhouderijen en mengvormen daarvan, het onderscheid is vaak lastig te maken. Niet aangepast. Paardenbakken bij paardenhouderijen moeten in beginsel binnen het bouwvlak. Deze bouwvlakken zijn in principe hetzelfde gelaten als het voorgaande bestemmingsplan en ook veelal kleiner dan 2 ha. Onder voorwaarden kan het buiten het bouwvlak (met een binnenplanse afwijking). Dit zal niet veel voorkomen en ook veelal binnen de 2 ha. blijven.
> 3.2.3, lid a en d, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een (denkbeeldig) bouwvlak van 2 hectare. Indien daarbuiten gelegen of buiten het denkbeeldige bouwvlak van 2 hectare is het niet gewenst.

Lid 3.2.3 sub a is aangevuld. Voor silo's en torensilo's gelden dezelfde bouwregels als bedrijfsgebouwen en deze zijn daarom alsnog opgenomen in lid 3.2.1. Verder is lid d ook aangepast. Bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak mogen niet hoger zijn dan 2m (conform het voorgaande bestemmingsplan).
> 3.5, lid a, er is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan conform artikel 6.33. Een tweede bedrijfswoning is slechts mogelijk indien de noodzaak voldoende is aangetoond. Enkel bij omzetting naar de bestemming wonen mag een karakteristieke stolp gesplitst worden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingsmogelijkheid is zo aangepast dat het niet mogelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede woning kan enkel worden gebruikt als plattelandswoning. Zie voor de voorwaarden het aangepaste lid.

> 3.5, lid c, is enkel mogelijk zolang het (denkbeeldige) agrarische bouwvlak niet groter zal zijn dan 2 hectare. Buiten een (denkbeeldig) bouwvlak van 2 hectare is een paardenbak niet toegestaan. Zie ook eerdere opmerking hierover. Toegevoegd is dat de paardenbak in geval er geen ruimte meer is binnen het bouwvlak de paardenbak binnen het bestemmingsvlak (bestemmingsvlak biedt in meeste gevallen nog wel ruimte) moet worden aangelegd.

> 3.6, lid e, omzetting bestemming agrarisch-paardenbedrijf naar bestemming bedrijf of bedrijf-loonbedrijf is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Indien het hier gaat om een agrarisch aanverwant bedrijf zoals gedefinieerd in de OV NH2020 (*agrarisch aanverwant bedrijf: een bedrijf in landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van goederen en diensten ten behoeve van aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden voor publieke doeleinden, en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk*) is zo'n dergelijk bedrijf als zelfstandig bedrijf toegestaan indien passend binnen de opties genoemd in lid 3 van artikel 6.33 van de OV. Dit is aangepast.

> 3.6, lid f, omzetting bestemming agrarisch-paardenbedrijf naar bestemming maatschappelijk-zorgboerderij is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Dit is aangepast.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden

> 4.4, lid i, is enkel van kracht indien gelegen in veenpolderlandschap volgens de OV NH2020. Dit komt overeen met de bestemming die aan deze gronden is gegeven. Niet gewijzigd.

> 4.5, lid a, niet agrarische nevenactiviteiten mogen enkel in kleinschalige vormen aanwezig zijn bij agrarische bedrijven. De helft van de agrarische bebouwing gebruiken voor niet agrarische nevenactiviteiten is wellicht niet kleinschalig meer te noemen. Dit mag slecht 500 m2 van de bebouwing bedragen zoals kleinschalig gedefinieerd is in de OV NH2020. Is aangepast.

> 4.5, lid b, er is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan conform artikel 6.33. Een tweede bedrijfswoning is slechts mogelijk indien de noodzaak voldoende is aangetoond. Enkel bij omzetting naar de bestemming wonen mag een karakteristieke stolp gesplitst worden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingsmogelijkheid is zo aangepast dat het niet mogelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede woning kan enkel worden gebruikt als plattelandswoning. Zie voor de voorwaarden het aangepaste lid.

> 4.5, lid e, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een (denkbeeldig) bouwvlak van 2 hectare. Indien daarbuiten gelegen of buiten het denkbeeldige bouwvlak van 2 hectare is het niet gewenst. Is aangepast.

> 4.7, lid f, plattelandswoning omzetten naar een bedrijfswoning mag enkel indien de noodzaak daarvoor is aangetoond. Indien het om een tweede bedrijfswoning gaat moet het noodzakelijk zijn voor het bedrijfsproces. Dit is aangepast.

> 4.7, lid h en i, wat is het onderscheid tussen beide leden? Omzetting naar wonen moet voldoen aan de voorwaarden van artikel 6.9 van de OV NH2020. Onderscheid is nu verduidelijkt en aangepast aan de voorwaarden van artikel 6.9.

> 4.7, lid j, indien er een bedrijf gevestigd is in landelijk gebied en wilt uitbreiden dan moet deze verplaatsen naar een bedrijventerrein. Indien hier een agrarisch aanverwant bedrijf wordt bedoeld moet het passen binnen lid 3 van artikel 6.33 van de OV NH2020. Dit is aangepast.

> 4.7, lid k, Omzetting bestemming agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden naar bestemming bedrijf of bedrijf-loonbedrijf is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Indien het hier gaat om een agrarisch aanverwant bedrijf zoals gedefinieerd in de OV NH2020 (*agrarisch aanverwant bedrijf: een bedrijf in landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van goederen en diensten ten behoeve van aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden voor publieke doeleinden, en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk*) is zo'n dergelijk bedrijf als zelfstandig bedrijf toegestaan indien passend binnen de opties genoemd in lid 3 van artikel 6.33 van de OV. Dit is aangepast.

> 4.7, lid l, omzetting bestemming Agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden naar bestemming maatschappelijk-zorgboerderij is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Dit is aangepast.

> 4.7, lid m, omzetting bestemming agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden naar agrarisch-paardenbedrijf is toegestaan. Agrarisch bedrijf omzetten naar een productiegerichte paardenhouderij mag (er is immers al een agrarisch bouwvlak). Indien het gaat om een gebruiksgerichte paardenbedrijf dan moet gekeken worden naar artikel 6.5 van de verordening. Het valt niet onder het begrip agrarisch zoals opgenomen in de verordening. In dat geval kan het niet vallen onder een agrarische bestemming lijkt mij. Dit is aangepast. Het is veranderd in paardenhouderij (is in de begrippen gedefinieerd als gebruiksgericht).

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

> 5.2.3, lid c en d, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een (denkbeeldig) bouwvlak van 2 hectare. Indien daarbuiten gelegen of buiten het denkbeeldige bouwvlak van 2 hectare is het niet gewenst (zoals in lid a en d). Zelfde opmerking als bij artikel 3.2.3 en ook hetzelfde aangepast.

> 5.5, lid a, niet agrarische nevenactiviteiten mogen enkel in kleinschalige vormen aanwezig zijn bij agrarische bedrijven. De helft van de agrarische bebouwing gebruiken voor niet agrarische nevenactiviteiten is wellicht niet kleinschalig meer te noemen. Dit mag slecht 500 m2 van de bebouwing bedragen zoals kleinschalig gedefinieerd is in de OV NH2020. Dit is aangepast.

> 5.5, lid b, er is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan conform artikel 6.33. Een tweede bedrijfswoning is slechts mogelijk indien de noodzaak voldoende is aangetoond. Enkel bij omzetting naar de bestemming wonen mag een karakteristieke stolp gesplitst worden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingsmogelijkheid is zo aangepast dat het niet mogelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede woning kan enkel worden gebruikt als plattelandswoning. Zie voor de voorwaarden het aangepaste lid.

> 5.5, lid d, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een (denkbeeldig) bouwvlak van 2 hectare. Indien daarbuiten gelegen of buiten het denkbeeldige bouwvlak van 2 hectare is het niet gewenst. Dit is aangepast.

> 5.7, lid f, plattelandswoning omzetten naar een bedrijfswoning mag enkel indien de noodzaak daarvoor is aangetoond. Indien het om een tweede bedrijfswoning gaat moet het noodzakelijk zijn voor het bedrijfsproces. Dit is aangepast.

> 5.7, lid h en i, wat is het onderscheid tussen beide leden? Omzetting naar wonen moet voldoen aan de voorwaarden van artikel 6.9 van de OV NH2020. Onderscheid is nu verduidelijkt en aangepast aan de voorwaarden van artikel 6.9.

> 5.7, lid j, indien er een bedrijf gevestigd is in landelijk gebied en wil uitbreiden dan moet deze verplaatsen naar een bedrijventerrein. Indien hier een agrarisch aanverwant bedrijf wordt bedoeld moet het passen binnen lid 3 van artikel 6.33 van de OV NH2020. Dit is aangepast.

> 5.7, lid k, Omzetting bestemming agrarisch met waarden – landschappelijke waarden naar bestemming bedrijf of bedrijf-loonbedrijf is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Indien het hier gaat om een agrarisch aanverwant bedrijf zoals gedefinieerd in de OV NH2020 (*agrarisch aanverwant bedrijf: een bedrijf in landelijk gebied dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of het leveren van goederen en diensten ten behoeve van aanleg en onderhoud van groene of recreatieve gebieden voor publieke doeleinden, en gebruik maakt van werktuigen, apparatuur of agrarisch loonwerk*) is zo'n dergelijk bedrijf als zelfstandig bedrijf toegestaan indien passend binnen de opties genoemd in lid 3 van artikel 6.33 van de OV. Dit is aangepast.

> 5.7, lid l, omzetting bestemming Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden naar bestemming maatschappelijk-zorgboerderij is enkel toegestaan indien het gaat om kleinschalige vormen van en enkel binnen de bestaande bebouwing zoals opgenomen in artikel 6.5 van de verordening. Dit is aangepast.

> 5.7, lid m, omzetting bestemming agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden naar agrarisch-paardenbedrijf is toegestaan. Agrarisch bedrijf omzetten naar een productiegerichte paardenhouderij mag (er is immers al een agrarisch bouwvlak). Indien het gaat om een gebruiksgerichte paardenbedrijf dan moet gekeken worden naar artikel 6.5 van de verordening. Het valt niet onder het begrip agrarisch zoals opgenomen in de verordening. In dat geval kan het niet vallen onder een agrarische bestemming lijkt mij. Dit is aangepast. Zelfde als bij artikel 4.7, lid m.

Artikel 6 Bedrijf

> 6.5, lid d, bedrijfswoning splitsen kan enkel indien een 2e bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering? Enkel bij omzetting naar de bestemming wonen mag een karakteristieke stolp gesplitst worden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingsmogelijkheid is zo aangepast dat het niet mogelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede woning kan enkel worden gebruikt als plattelandswoning. Zie voor de voorwaarden het aangepaste lid.

> 6.6, lid b, omzetten bestemming bedrijf naar bestemming wonen is enkel mogelijk indien passend binnen de voorwaarden genoemd in artikel 6.9 van OV. Dit is aangepast.

Artikel 7 Bedrijf - Loonbedrijf

> 7.6, lid b, omzetting bestemming bedrijf-loonbedrijf naar wonen enkel mogelijk indien passend binnen artikel 6.9 van de OV. Dit is aangepast.

Artikel 9 Detailhandel

> 9.6, omzetting bestemming detailhandel naar de bestemming wonen is enkel mogelijk in landelijk gebied indien passend binnen artikel 6.9 van de OV. Dit is aangepast.

Artikel 13 Maatschappelijk – zorgboerderij

> 13.5, lid b, bedrijfswoning gebruiken voor meerdere woningen indien het een karakteristieke stolp betreft. Dit is enkel mogelijk na omzetting naar wonen. Voor een tweede bedrijfswoning moet de noodzaak aangetoond worden. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingsmogelijkheid is zo aangepast dat het niet mogelijk is om een tweede bedrijfswoning te realiseren. De tweede woning kan enkel worden gebruikt als plattelandswoning. Zie voor de voorwaarden het aangepaste lid.

> 13.5, lid c, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een bouwvlak. Indien daarbuiten gelegen is het niet gewenst. Gewijzigd, in die zin dat het wel binnen het bestemmingsvlak moet worden aangelegd. Zelfde idee als bij artikel 3. Daaraan toegevoegd dat een zorgboerderij vaak een agrarisch karakter/uitstraling heeft. Daarbij is het goed om te vermelden dat er in artikel 34 ‘Overige regels’ is toegevoegd dat voor wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingen geen significante aantasting mag plaatsvinden van o.a. BPL en NNN gebieden. Op die manier is dat ook geborgd in de regels.

Artikel 15 Recreatie

> 15.6, lid a, vanaf een bepaald aantal slaapplaatsen (bij hotels vanaf 50 plekken) is er een advies vanuit het MRA expertteam verblijfsrecreatie nodig. Regionale afstemming is noodzakelijk vanaf bepaalde hoeveelheden slaapplaatsen en daarvoor is het advies van het MRA expertteam benodigd. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. Het is immers niet duidelijk of e.e.a. uitvoerbaar is gelet op dit genoemde advies/regionale afstemming.

Artikel 21 Wonen

> 21.5, lid c, bebouwing (één of meerdere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde volgens OV NH2020) moet gesitueerd worden binnen een bouwvlak. Indien daarbuiten gelegen is het niet gewenst. In sommige gevallen kan een paardenbak denkbaar zijn bij een woonbestemming maar de optie dat bij elke woonbestemming een paardenbak mogelijk is niet gewenst. De mogelijkheid van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak wordt geschrapt.

> artikel 21.5 onder b wordt verwezen naar bedrijfsvoering moet zijn woning. Dit is aangepast.

Artikel 33 Overige regels

> Is het wellicht een idee om als bijlagen de deelgebied documenten NNN inclusief ecologische verbindingszones en de BPL deelgebieddocumenten bij te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan aangezien hier naar verwezen is? De kaarten van deze gebieden toevoegen is niet direct wenselijk, omdat deze kaarten/gebieden aan veranderingen onderhevig zijn. In dit artikel (nu artikel 34 geworden) wordt toegevoegd dat voor wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingen geen significante aantasting mag plaatsvinden van o.a. BPL, NNN gebieden en de Stelling van Amsterdam. Middels een dynamische verwijzing wordt naar de actuele kaarten verwezen.

> 33.1, graag ook rekening houden met werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Het gaat met name om de stelling van Amsterdam en eventuele aantasting van de kernkwaliteiten. Externe werking kan ook een rol spelen (bij ontwikkelingen gelegen buiten het werkingsgebied maar wel nabij het werkingsgebied gelegen) indien er bijvoorbeeld in de hoogte gebouwd gaat worden. De kernkwaliteiten van de stelling van Amsterdam met uitwerking daarvan staan vermeld in de Omgevingsverordening in de bijlage. Dit is aangepast. Zie eerdere opmerking.

Verbeelding

- ecologische NNN hoofdverbindingen juist opnemen zoals verbeeld in de viewer van de OV NH2020. Dit is niet overal juist verbeeld momenteel. De verbindingen graag planologisch borgen in de regels ook. De NNN gebieden worden overgenomen volgens de up to date kaart van de provincie (geoapps.noord-holland.nl/kaartenportaal/apps/webappviewer/index.html). De gebieden die zijn ingericht als NNN gebied (groen/lichtgroen) zijn opgenomen op de verbeelding en als natuur bestemd.

- Houdt er rekening mee dat er ook schootcirkels etc. van de Stelling van Amsterdam binnen het plangebied vallen. Ook een klein deel van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden is gelegen binnen het plangebied met de hoofdverdedigingslinie en schootcirkel. Het is handig om de hoofdverdedigingslinie met de bufferzone daaromheen en daarnaast de schootcirkels te verbeelden indien dat mogelijk is. Zo is iedereen daarvan op de hoogte.
De schootcirkels en andere zaken opnemen m.b.t. de stelling van Amsterdam. Het werkingsgebied erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden is deels gelegen binnen het plangebied. Graag hiermee rekening houden door het juist te verbeelden. Ook liggen er enkele schootscirkels binnen het plangebied. De schootscirkels zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Bijlagen

> toevoegen BPL en NNN deelgebieddocumenten inclusief ecologische hoofdverbindingen. Zie eerdere opmerking.