

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 2^e woning maar onder de aankomende verordening zal dit 1000 m² bedragen.

3. Engewormer 32, Wormer > agrarisch bedrijf. stomp 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 bredere 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.

Oudlandsdijk 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 nevensgeschikt 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 plattelandswoning 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 omliggende 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 m² 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 afwijkingmogelijkheid 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 bouwvlakken 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 stulp 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 gebruiksgericte 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 2^e bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering? Enkel bij omzetting naar de bestemming wonen mag een karakteristieke stomp gesplitst worden. Deze afwijkingmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingmogelijkheid 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 stomp betreft. Dit is enkel mogelijk na omzetting naar wonen. Voor een tweede bedrijfswoning moet de noodzaak aangetoond worden. Deze afwijkingmogelijkheid is opgenomen in het kader van gemeentelijk beleid om de bestaande stolpen zoveel mogelijk te behouden (eigenlijk ongeacht de bestemming). De afwijkingmogelijkheid 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 slaapplekken (bij hotels vanaf 50 plekken) is er een advies vanuit het MRA expertteam verblijfsrecreatie nodig. Regionale afstemming is noodzakelijk vanaf bepaalde hoeveelheden slaapplekken 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 verbindingzones 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 schootcirkels binnen het plangebied. De schootcirkels zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Bijlagen

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