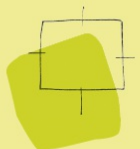


Landelijk Gebied Wormerland



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



Toelichting

## **Landelijk Gebied Wormerland**

04-06-2024

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Doelstelling	8
1.4 Totstandkoming bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	10
<b>Hoofdstuk 2 Bodem en water</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Beleid	12
<b>Hoofdstuk 3 Cultuurhistorie en archeologie</b>	<b>17</b>
3.1 Huidige situatie	17
3.2 Beleid	18
<b>Hoofdstuk 4 Natuur en ecologie</b>	<b>31</b>
4.1 Huidige situatie	31
4.2 Beleid	31
<b>Hoofdstuk 5 Landbouw</b>	<b>35</b>
5.1 Huidige situatie	35
5.2 Beleid	35
<b>Hoofdstuk 6 Recreatie</b>	<b>37</b>
6.1 Huidige situatie	37
6.2 Beleid	37
<b>Hoofdstuk 7 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid</b>	<b>39</b>
7.1 Huidige situatie	39
7.2 Beleid	39
<b>Hoofdstuk 8 Overige functies</b>	<b>43</b>
8.1 Leidingen en telecommunicatie	43
8.2 Infrastructuur	44
8.3 Duurzame energie	44
<b>Hoofdstuk 9 Milieuhygiëne</b>	<b>45</b>
9.1 Algemeen	45
9.2 Landbouw	45
9.3 Water	46
9.4 Geluid	47
9.5 Externe veiligheid	49
9.6 Bodem	50
9.7 Luchtkwaliteit	51
<b>Hoofdstuk 10 Resultaten uit het planMER</b>	<b>53</b>
10.1 Algemeen	53
10.2 Het voornemen	53
10.3 Effecten van het voornemen	54
10.4 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan	54
10.5 Toetsingsadvies Commissie m.e.r.	54



<b>Hoofdstuk 11</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>55</b>
11.1	Voorgeschiedenis	55
11.2	Onbekende toekomst en keukentafelgesprekken	56
11.3	Algemene aanpassingen	63
11.4	Aanpassingen op perceelsniveau	63
11.5	Nieuw beleid	64
11.6	Toelichting op bestemmingen	69
11.7	Nieuwe en vervallen bestemmingen	74
11.8	De beoordelingscriteria	74
<b>Hoofdstuk 12</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>77</b>
12.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
12.2	Economische uitvoerbaarheid	77

# Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening Wro in 2008 is de wettelijke verplichting voor gemeenten ingesteld om bestemmingsplannen actueel te houden. Op grond van de in deze wet opgenomen actualiseringsplicht mochten bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 niet ouder dan 10 jaar zijn. Per 1 juli 2018 is de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen van kracht. Daarmee komt de plicht om bestemmingsplannen en beheersverordeningen die elektronisch te raadplegen zijn, regelmatig te actualiseren, te vervallen.

Het huidige bestemmingsplan voor het Landelijk gebied van Wormerland is vastgesteld op 4 april 2007. Dit was een reden om het plan te gaan actualiseren. Met de recent gewijzigde regelgeving is een herziening niet meer nodig op basis van de wet.



Figuur 1. Globale ligging plangrens Landelijk gebied Wormerland

Met voorliggend bestemmingsplan worden de volgende en thans voor het plangebied van toepassing zijnde juridisch-planologische regelingen mede (deels) herzien:

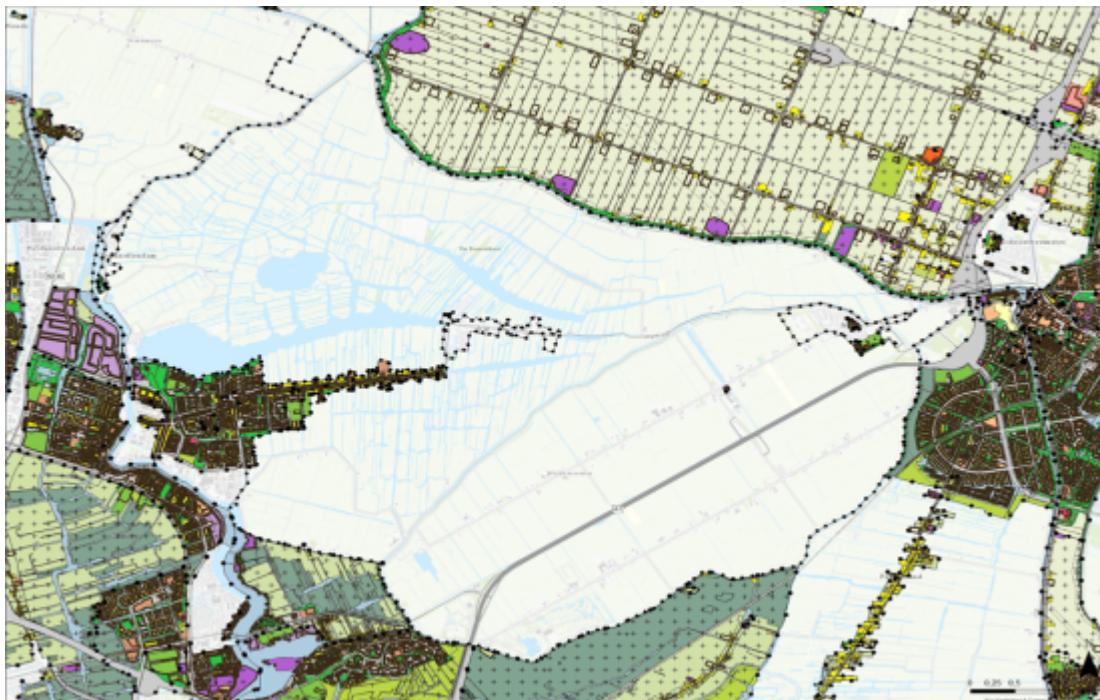
- 'Bestemmingsplan Noorderweg 119A' (vastgesteld 18-09-2012).
- 'Bestemmingsplan Engewormer 19' (vastgesteld op 09-09-2014).
- 'Bestemmingsplan Sluisstraat - Dorpsstraat 68, Oostknollendam' (vastgesteld op 06-03-2018).
- 'Bestemmingsplan Oosteinde 88 Wormer' (vastgesteld op 17-12-2013).
- 'Bestemmingsplan Noorderweg 94 Wijdewormer' (vastgesteld op 19-09-2017).
- 'Bestemmingsplan Oudelandsdijk 11 Spijkerboor' (vastgesteld op 28-03-2017).
- 'Bestemmingsplan Watercompensatie Oudelandsdijkje' (vastgesteld op 13-09-2016).
- 'Omgevingsvergunning Oosterdwarsweg 2A Wijdewormer' (vastgesteld op 20-12-2016).
- 'Omgevingsvergunning Nabij Zuiderweg 72 Wijdewormer' (vastgesteld op 28-07-2015).
- 'Omgevingsvergunning Noorderweg 92b en 93 Wijdewormer' (vastgesteld op 08-11-2016).

- 'Omgevingsvergunning Noorderweg 104 Wijdewormer'(vastgesteld op 13-05-2014).
- 'Omgevingsvergunning Lichtmasten AZ Zuiderweg Wijdewormer' (vastgesteld op 15-08-2017).
- 'Omgevingsvergunning Theehuis Zwarteweg 10 Wijdewormer' (vastgesteld op 21-03-2017).
- 'Omgevingsvergunning Neckerstraat 133 Wormerland' (vastgesteld op 22-04-2015).
- 'Omgevingsvergunning Maatregelen Wormer en Jisperveld' (vastgesteld op 27-05-2014).
- 'Projectbesluit Boogstal Zuiderweg 1 Wijdewormer' (vastgesteld op 30-03-2012).

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ligging en begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in figuur 1 van deze toelichting weergegeven. De planbegrenzing komt tevens tot uitdrukking in de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Het plangebied is grofweg het gehele gebied buiten de bebouwde kommen van de gemeente Wormerland. Wormerland is gelegen in de regio Waterland. Het gebied wordt begrensd door:

- de gemeente Zaanstad aan de zuidwestzijde;
- de Starnmeerpolder (droogmakerij) aan de noordwestzijde;
- de stedelijke bebouwing aan de Zaanstreek aan de zuidwestzijde;
- de gemeente Purmerend aan de oostzijde;
- het open waterland met de natuurgebieden Oostzaner- en Ilperveld;
- De Beemster aan de noordzijde, die door Unesco tot Werelderfgoed monument is verklaard door haar bijzondere ontginningsstructuur. Ook ligt langs de noordzijde een gedeelte van de monumentale stelling van Amsterdam, die met behulp van fortificaties en inundatiezones de regio Amsterdam moest beschermen bij een vijandige aanval.



Figuur 2. Uitsnede plangebied van ruimtelijkeplannen.nl

## 1.3 Doelstelling

De centrale doelstelling van dit bestemmingsplan is 'Behoud door ontwikkeling'. De gedachte hierachter is dat het landelijk gebied van Wormerland een uniek kwetsbaar 'weidevogel- en agrarisch cultuurlandschap' is. Het bestemmingsplan is een middel om de huidige (landschaps)waarden te behouden, dan wel te beschermen.

Het bestemmingsplan is deels beheersgericht en deels ontwikkelingsgericht van aard. Het is beheersgericht waar het gaat om de instandhouding en bescherming van de hoofdfuncties landbouw, natuur en landschap. Dit uitgangspunt sluit goed aan op het bestaande ruimtelijke beleid, zoals dat door het

Rijk, provincie en gemeente voor het landelijk gebied is vastgelegd. In het Wormer- en Jisperveld levert de aanwijzing van dit gebied tot Speciale Beschermingszone (SBZ) in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, (extra) beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de gronden en de daarop toegelaten functies.

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht waar het gaat om het in stand houden en versterken van de dynamiek van het landelijk gebied. Zoveel mogelijk is getracht nieuw beleid en nieuwe wet- en regelgeving (onder meer op het gebied van verbrede landbouw en recreatie) in te passen. Verder wordt in het plan, voor zover dit past binnen de mogelijkheden en de werkingssfeer van de ruimtelijke wetgeving, een relatie gelegd met de beheersproblematiek in het landelijk gebied.

## 1.4 Totstandkoming bestemmingsplan

De gemeente Wormerland heeft voorafgaand aan het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten vastgelegd. De Nota van Uitgangspunten geeft op hoofdlijnen aan op welke manier het bestemmingsplan voor de komende tien jaar de planologische situatie opnieuw vastlegt. Zo zijn de kernwaarden voor het veenweidegebied opstreckende verkaveling, natuurwaarden (weidevogels), waterrijk, kleinschalige en grillig karakter en openheid. Voor de droogmakerijen zijn dit openheid, agrarisch, blokverkavelingsstructuur, weidevogelleefgebied, wegsloten langs de Noorderweg en de Zuiderweg en de Engewormer als tussengebied tussen veenweidegebied en de Wijde Wormer, zie ook bijlage 1.

Deze Nota van Uitgangspunten is in een actieve, brede maatschappelijke discussie tot stand gekomen. De Gemeenteraad heeft een startdebat gevoerd en vervolgens is het gesprek met een groep van 'meedenkers' aangegaan. Hiermee is zowel politiek als maatschappelijk draagvlak gezocht voor de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan.

Het oude bestemmingsplan (Landelijk gebied 2007) is als uitgangspunt genomen. Dat plan is qua praktische toepassing aan de huidige tijdgeest aangepast, maar ook geactualiseerd aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie. Deze inventarisatie (eind 2015) is als "vlekkenkaart" ter inzage gelegd, zodat daarop gereageerd kon worden. Ook nieuw beleid is verwerkt, waar onder de destijds recent vastgestelde Structuurvisie Wormerland 2025. Behalve dat is voor een aantal belangrijke thema's specifiek beleid opgesteld, al dan niet in de vorm van een memo. Een aantal relevante memo's is als bijlage in dit plan opgenomen.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is voorgesorteerd op de Omgevingswet. Het vanuit de overheid willen 'ordenen van de ruimte' is niet meer van deze tijd. De overheid is steeds minder 'aan zet' maar werkt mee aan ontwikkelingen; de participerende overheid. Dit zorgt voor een kanteling van het openbaar bestuur, dat uitgedaagd wordt om na te denken over het vrijer maken van vastgesteld beleid en mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Het gemeentebestuur heeft vastgesteld dat zij minder wil gaan bepalen en vastleggen, maar ruimere kaders wil bieden voor ontwikkelingen vanuit de samenleving. Vooraf heeft de gemeenteraad bepaald dat zij een bestemmingsplan wilde maken dat zou uitnodigen om zaken aan de keukentafel te doen. In de nota van uitgangspunten is dit als volgt verwoord: "Met ons nieuwe bestemmingsplan willen we ook initiatiefnemers uitnodigen om ontwikkelingen op gang te brengen ('uitnodigingsplanologie'). Dat betekent dat we in ons bestemmingsplan een proces vastleggen waarbinnen wij mét de initiatiefnemers maatwerk gaan verrichten. We doen dat aan de keukentafel." Zo wordt een deel van de onbekende toekomst bekend gemaakt door maatwerk aan de keukentafel. In paragraaf 11.2 wordt hier nader op ingegaan.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn verschillende keukentafelgesprekken gevoerd. De resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, heeft samen met het planMER, in juni/juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De binnengekomen zienswijzen zijn gebruikt om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan waar nodig en wenselijk aan te vullen.

## **1.5 Leeswijzer**

Deze toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Na deze inleiding zijn achtereenvolgens de belangrijke thema's behandeld: bodemopbouw, cultuurhistorie en natuur (hoofdstuk 2, 3 en 4). Daarna komt het grondgebruik aan bod in de hoofdstukken: landbouw, recreatie en wonen inclusief bedrijvigheid en de overige functies (hoofdstukken 5, 6, 7 en 8). In hoofdstuk 9 zijn de relevante milieuaspecten behandeld. Hoofdstuk 10 gaat in op de resultaten van het onderzoek in het kader van de milieueffectrapportage. In hoofdstuk 11 is de beschrijving van het plan opgenomen. In hoofdstuk 12 is de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid getoetst.

## Hoofdstuk 2 Bodem en water

De bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van een gebied. De abiotische kenmerken hebben allereerst invloed op de natuurlijke vegetatie die ergens voorkomt. Verder heeft de mens als gevolg van de abiotische kenmerken een gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor is een bepaald landschap ontstaan. De abiotische kenmerken van een gebied zijn inmiddels ook in belangrijke mate beïnvloed door de mens. Via bemesting beïnvloedt de mens bijvoorbeeld de vruchtbaarheid van de bodem en dit heeft weer invloed op de kwaliteit van het grondwater. De kwantiteit van het grondwater wordt bijvoorbeeld beïnvloed door grondwaterwinning en ontwatering. In dit hoofdstuk wordt de huidige bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beschreven.

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Geologische ontstaansgeschiedenis en geomorfologie

Wormerland is gelegen in het westelijk laagveengebied. De vorming van het westelijke laagveengebied is nauw verweven met de vorming van het duin- en strandwallengebied. Aan het einde van het IJstijden ontstond de Noordzee. Het westen van Nederland werd steeds natter. In de loop der eeuwen ontstonden evenwijdig langs de kust langgerekte zandbanken, de strandwallen. Het gebied daarachter raakte afgesneden van de directe invloed van de zee en begon te verlanden. In tijden dat de zee actief was werd er klei afgezet via geulen en krekens, in rustiger tijden groeide er hoogveen.

In de ondergrond wisselen lagen klei en veen elkaar dan ook af. Bewoning was lange tijd alleen mogelijk op de hogere, zandige oevers van (oude) krekens en geulen en langs rivieren. De veengrond was nauwelijks begaanbaar en her en der bevonden zich meren en meertjes. Vanaf de 10e eeuw trokken mensen het veengebied in om door het graven van ontwateringssloten het gebied geschikt te maken voor de landbouw. De sterk in richting wisselende verkaveling is het gevolg van de ontginning zonder gezag van bovenaf en het grillige patroon van veenstroompjes waar men de sloten op liet afwateren. Door het ontwateren klonk het veenpakket in en is het huidige laagveen ontstaan.

Bijzonder voor Wormerland zijn de vele verlaten middeleeuwse huisterpen. Deze waardevolle archeologische vindplaatsen waren weggezaakt in de zachte veengrond, maar komen door de bodemdaling weer aan het licht.

Rondom de meren werd de situatie in de Middeleeuwen steeds zorgwekkender. De oevers kalfden af, waardoor de meren steeds groter werden. In de zeventiende eeuw begon een nieuwe episode in de vormgeving van het landschap: de droogmakerijen. De drooglegging van de meren was succesvol. Onder invloed van de mens heeft het landschap hier in enkele eeuwen een totale metamorfose ondergaan.

Boeren hebben daarna het landschap gevormd. Dit oer-Hollandse landschap is in Wormerland goed bewaard gebleven. In de polder Wormer, Jisp en Nek is sprake van veengronden met een veenpakket van 1 tot 3 meter dik. Vanwege het zilte karakter is er nauwelijks aan turfwinning gedaan. In de (wel) afgegraven droogmakerijen bestaat de ondergrond uit zeeklei.

#### 2.1.2 Waterhuishouding

Het buitengebied van Wormerland is onder te verdelen in de veenweidegebieden en de droogmakerijen.

Beiden slaan hun overtollig water uit op de boezem, of laten bij droogte water in vanuit de boezem. De boezem wordt gevormd door de Ringdijk, het Noordhollands Kanaal en de Zaan. De waterhuishouding is in het gebied sterk gereguleerd ten behoeve van de functies in het gebied.

In de polder Wormer, Jisp en Nek is sprake van infiltratie door haar relatief hoge ligging, hierdoor is sprake van zoet water. In de droogmakerijen is sprake van een kwelsituatie. Het gaat hierbij om zowel zoet kwel vanuit de boezemwateren, als om diepe brakke kwel.

De oppervlaktewaterkwaliteit is over het algemeen matig. Het water is met name rijk aan nutriënten, o.a. door uitspoeling van meststoffen en inlaat van gebiedsvreemd water.



## 2.2 Beleid

### 2.2.1 Europa

#### Europese Kaderrichtlijn Water

Met het oog op het bereiken van een goede waterkwaliteit is sinds eind 2000 de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon (chemisch op orde) en gezond (ecologisch in evenwicht) is. De uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water vraagt inspanningen van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In Nederland is de Europese Kaderrichtlijn Water in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten vertaalt. Belangrijk uitvloeisel is het opstellen van 'stroomgebiedbeheersplannen', waarin staat omschreven op welke wijze de waterkwaliteit in het betreffende stroomgebied kan worden verbeterd.

### 2.2.2 Rijk

#### Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor het voorliggend bestemmingsplan is met name prioriteit 4 van belang: de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Nederland gaat voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw. Met gezonde ondernemingen die een goed economisch perspectief hebben en werken in en aan een gezonde omgeving. In het landelijk gebied spelen veel nationale belangen die ruimte vragen,

waaronder de ontwikkeling van een duurzame (kringloop)landbouw voor voedsel en agroproductie, het waarborgen van de waterveiligheid en klimaatbestendigheid, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende zoetwater en een goede kwaliteit van oppervlakte- en grondwater. Maar ook het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, de productie en transport van hernieuwbare energie en het verbeteren en beschermen van de biodiversiteit hebben ruimte nodig. Het versterken van onze natuur is mede vanwege de stikstofcrisis een urgente opgave. Deze verschillende, toenemende en deels strijdige claims op de fysieke leefomgeving vragen om nadere afweging zowel nationaal als in regionale en lokale gebiedsprocessen.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

### 2.2.3 Provincie

#### Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen ten aanzien van de Blauwe Ruimte. De provincie stelt regels aan het bouwen in buitendijkse gebieden, regionale waterkeringen (artikel 6.77 OV NH2020) en strandzoning.



Figuur 3

#### Waterverordening Noord Holland 2015

In 2015 is de gewijzigde Waterverordening van de provincie Noord Holland vastgesteld. De waterverordening regelt de provinciale taken op het gebied van water. Dit zijn onder andere

vaarwegbeheer en grondwater.

### Watervisie 2021 - Provincie Noord-Holland

De watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Het stelt kaders voor wateropgaven in Noord-Holland, dit aan de hand van de thema's; Veilig en schoon & Voldoende.

### Watervisie 2021

Provincie Noord-Holland



Figuur 4. Uitsnede kaart Watervisie 2021

### 2.2.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

#### Waterprogramma 2016- 2021

Het waterprogramma van het Hoogheemraadschap geeft richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. In het waterprogramma wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) van het Hoogheemraadschap. Leidraad van het waterprogramma is het beheergebied klimaatbestendig maken, hierin staan de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water centraal.

Het hoogheemraadschap heeft zich de afgelopen jaren ingezet voor de waterkwaliteit in de gemeente Wormerland. In de polder Wormer, Jisp en Nek, het Wormer- en Jisperveld, is de waterkwaliteit sterk verbeterd.

#### Keur 2016

In de Keur van het Hoogheemraadschap staan de regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken.

#### Beleidsnota Waterkeringen 2012

In de Beleidsnota Waterkeringen van het Hoogheemraadschap staat het beleid en de uitgangspunten voor het beheer en medegebruik van de waterkeringen. De beleidsnota is een uitwerking van het Waterbeheersplan 2010-2015 (WBP4).

### 2.2.5 Gemeente

#### Omgevingsvisie Wormerland

De Structuurvisie Wormerland is vervangen door de Omgevingsvisie Wormerland, die op 8 maart 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en zorgt voor de verbinding

tussen alle verschillende thema's die voor de leefomgeving belangrijk zijn.

Voor bodem en water zet de gemeente in op:

- behoud van het open, groene en waterrijke cultuurlandschap. Behoud van het beschermd natuurgebied Wormer- en Jisperveld is heel belangrijk. Ook is het behoud van de overige groen- en waterstructuren zijn belangrijk.
- behoud van open veenweidegebied samen met beheerders en gebruikers. Het remmen van bodemdaling en verdroging van veenweidegronden moeten integraal opgepakt worden.



## Hoofdstuk 3 Cultuurhistorie en archeologie

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor is het landschap ontstaan met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken.

### 3.1 Huidige situatie

#### 3.1.1 Cultuurhistorie

Het buitengebied van Wormerland bestaat uit een landschap van laaggelegen veenweidegebied met daarin nog lager gelegen droogmakerijen omzoomd door dijken en ringvaarten. Dit landschap met daarin cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing (Jisp) en kernen (Oostknollendam, Neck) is van grote waarde.

#### Veenweidegebied

Het veenweidegebied van de polder Wormer, Jisp en Nek is van nature zeer nat en het laagveenpakket is van natuurhistorisch belang en kenmerkend voor de laag (west-)Nederland. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een langgerekte strokenverkaveling vanuit ontginningslinten en is in te delen in rijpolders en vaarpolders.

Het veenweidegebied is een weids, Hollands cultuurlandschap met een netwerk van sloten, weilanden, rietkragen en ondiepe plassen. Rond 1000 na Christus is het ontgonnen voor de landbouw. Opvallend zijn de honderden eilanden omgeven door sloten en rietkragen.

De eilanden zijn ruim duizend jaar geleden door mensenhanden gemaakt. Voor die tijd was hier een veengebied dat regelmatig overstromde met zout water uit de Zuiderzee.

Het huidige veenweidegebied heeft een open karakter, hetgeen veroorzaakt wordt door het overheersend extensief agrarisch gebruik van de graslanden. De graslanden zijn zowel in eigendom van natuurmonumenten als particulieren. In het gebied zijn veel brede, open watergangen en plassen aanwezig. De boerderijen in het gebied staan langs de dijk aan de rand van het gebied. Het beheer van het veenweidegebied is gericht op het voorkomen van dichtgroei van sloten met riet en het voorkomen van verruiging van het land, waardoor de openheid wordt aangetast. Een ander belangrijk kenmerk is de opstreckende strokenverkaveling met lange smalle kavels welke veelal gescheiden worden door watergangen.

#### Droogmakerijen

De droogmakerijen in het bestemmingsplangebied worden gekenmerkt door een regelmatige gridverkaveling in wegen, waterlopen en beplanting en vormen grote open ruimten die door dijken omsloten zijn. De inrichting van de droogmakerijen in Wormerland (Schaalsmeer, Engewormer, Wijde Wormer en deel van Starnmeer), zoals deze in de 17e eeuw zijn drooggelegd en ontgonnen, is nog grotendeels intact.

De grootste, meest duidelijk aanwezige droogmakerij is de Wijde Wormer. Langs het wegenpatroon zijn de boerderijen en woonhuizen gesitueerd en volgt het groen van weg- en erfbeplanting de lijn van de weg door de Wijde Wormer. De verkaveling is duidelijk blokvormig. In de Wijde Wormer hebben de sportparken in het zuiden, de A7 en de bebouwing bij Neck het oorspronkelijke karakter enigszins aangepast.

De droogmakerijen zijn veel lager in het landschap gesitueerd (ongeveer 4,5 meter) dan het veenweidegebied. De droogmakerijen beschikken over een kenmerkende openheid, anders dan het omliggende landschap, en een duidelijk waarneembare aaneengesloten dijk.

De Wijde Wormer is drooggelegd tussen 1624 en 1626. Deze relatief gave droogmakerij is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol. Het huidige inrichtingspatroon van wegen, bebouwing, dijken en waterlopen dateert nog uit de ontginningsfase. Aan het wegenpatroon is de weg- en erfbeplanting gekoppeld, waardoor sprake is van een aantrekkelijk groen landschap. Verder is de oost-west

georiënteerde wegenstructuur opvallend. Zowel de A7 als de Noorderweg en Zuiderweg zijn in deze richting gesitueerd. De boerderijen liggen aan deze ontsluitingswegen. Loodrecht op deze structuur, zijn enkele dwarswegen aanwezig, die parallel lopen aan de verkavelingsstructuur.

Deze verkavelingsstructuur is blokvormig, in tegenstelling tot de strokenverkaveling in het veenweidegebied. In de polder komen overwegend agrarische bedrijven voor. Incidenteel komen andere functies in de vorm van niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie voor. Ook is de polder belangrijk als weidevogelleefgebied.

De Engewormer neemt een bijzondere plek in. Feitelijk fungeert de polder als tussengebied tussen natuur en agrarisch.

De Enge Wormer of Kleine Wormer was een waterverbinding tussen de Wormer en de Zaan. Lange tijd fungeerde de polder als waterberging. Als het water op het IJ hoog stond, was spuien vanuit de Zaan via de sluizen bij Zaandam niet mogelijk. Dan bood de Engewormer, die in open verbinding stond met de Zaan een oplossing. Uiteindelijk verloor het Hoogheemraadschap haar zeggenschap over de polder en werd de polder net als De Beemster, De Purmer en De Wijde Wormer doorgelegd. De drooglegging van de Engewormer dateert uit 1638. De droogmaking was niet een project van commerciële onderneming, maar diende ter voorkoming van aanslag van het water aan de recent aangelegde Ringdijk van Wormer. Vandaag de dag is de Engewormer overwegend natuurgebied en voor een deel agrarische cultuurgrond. Daarnaast komt ook de woonfunctie voor in de polder. Ook hier komen houten woningen voor, waarvan enkele monumenten zijn. Opvallend is de duidelijk herkenbare blokvorkaveling in de polder en de oost-west georiënteerde watergang in het midden van de polder. Deze structuur is cultuurhistorisch van essentieel belang, daar deze nog de oorspronkelijke verkaveling uit 1638 betreft. Verder is de polder een belangrijk weidevogelleefgebied.

### **Monumentale bebouwing**

In het gebied komen diverse beeldbepalende panden en bouwwerken voor. Dit betreft een aantal (resten van) molens, waterhuishoudkundige werken en oude boerderijen, met name de voor deze regio typerende stolpboerderijen.

#### **3.1.2 Archeologie**

Het plangebied is rijk aan bekende archeologische vindplaatsen. Met name in het Wormer- en Jisperveld is een groot aantal bekende kleine archeologische vindplaatsen gelegen met sporen van bewoning. Maar ook in de rest van het plangebied zijn verwachtingen voor archeologische resten aanwezig.

## **3.2 Beleid**

### **3.2.1 Europa**

#### **Het Verdrag van Valletta/Malta**

Het Verdrag van Malta (Valletta) is op 16 januari 1992 ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa (Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur). Het Verdrag heeft als doel archeologische waarden in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het cultureel erfgoed. Het accent ligt hierbij op het streven naar behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem en op het zoveel mogelijk beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen.

Hoewel het Verdrag van Malta al in 1998 is goedgekeurd door de Eerste en Tweede Kamer, heeft de implementatie ervan pas in 2007 plaatsgevonden. Bij de ratificatie van dit verdrag zijn de artikelen 5 en 6 voor de Nederlandse regering de kernpunten geweest. Met name deze artikelen hebben een doorvertaling gekregen in de huidige wetgeving op het gebied van de archeologische monumentenzorg en ruimtelijke ordening:

- artikel 5:

Het Verdrag bepaalt dat archeologische waarden voortaan expliciet dienen te worden meegenomen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen en dat de archeologische waarden waar mogelijk dienen te

worden ontzien. Wanneer bescherming en inpassing van terreinen met archeologische waarden echter niet mogelijk is, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek moeten worden veiliggesteld.

- artikel 6:

De veroorzaker van de bodemverstoring is verantwoordelijk voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan, het zogenaamde principe van “de verstoorder betaalt”.

Herziening van het archeologiebestel, de komst van marktconform opererende archeologische bedrijven en de introductie van een kwaliteitssysteem zijn bijkomende aspecten die in het kader van de implementatie hebben plaatsgevonden.

### **3.2.2 Rijk**

#### **Nationale Omgevingsvisie**

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)**

De implementatie van het Verdrag van Malta heeft geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is een wijzigingswet die tot aanpassing van de Monumentenwet 1988, Woningwet, Ontgrondingenwet en Wet milieubeheer heeft geleid. Ook in de Wet ruimtelijke ordening (van kracht per 1 juli 2008) en het Besluit ruimtelijke ordening heeft de archeologie zijn plek gekregen.

In april 2006 is het wetsvoorstel (Wamz) door de Tweede Kamer goedgekeurd en in december 2006 volgde de Eerste Kamer. Op 21 december 2006 is daarmee de Wet op de archeologische monumentenzorg een feit geworden. De inhoud ervan is per 1 september 2007 van kracht geworden.

#### **Erfgoedwet**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### **Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening**

Binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt het bestemmingsplan een belangrijk instrument. De gemeente bepaalt door middel van het bestemmingsplan welke inrichting, bebouwing en welk grondgebruik in het plangebied is toegestaan.

De Wro biedt de mogelijkheid om aan een gebied één of meer bestemmingen toe te kennen, waaronder die van de dubbelbestemming “waarde archeologie”. Dit biedt de mogelijkheid om door middel van het toekennen van een archeologische bestemming en de daaraan verbonden regels en beperkingen (verwachte) archeologische waarden binnen een gebied te beschermen.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen, tegemoetkoming in schade en grondexploitatie. In het Bro staat onder artikel 3.1.6 aangegeven dat een bestemmingsplan evenals een ontwerp hiervoor vergezeld moeten



gaan van een toelichting, waarin onder andere een beschrijving wordt neergelegd van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Vanaf 1 januari 2012 zijn gemeenten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht cultuurhistorische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming van een bestemmingsplan. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt daarom 'een beschrijving gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'.

### **3.2.3 Provincie**

#### **Omgevingsverordening NH2020**

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn drie regimes opgenomen die zijn gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN) (kaart 20 Omgevingsverordening)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) (kaart 3 Omgevingsverordening)
3. Unesco-werelderfgoed - Stelling van Amsterdam (kaart 6 Omgevingsverordening).

In het plangebied liggen twee NNN-gebieden, te weten 'Wormer- en Jisperveld' en 'Engewormer en Wijdewormer' (waarvan alleen het gedeelte Wijdewormer deel uitmaakt van het plangebied).

Als Bijzonder Provinciaal Landschap zijn aangewezen 'Wormer- en Jisperveld' en 'Wijdewormer'.

In het noorden (bij Spijkerboor, de Knollendammervaart en het Noordhollandsch Kanaal) ligt het plangebied voor een klein deel binnen het Unesco-werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Onderstaand wordt ingegaan op de Bijzondere Provinciale Landschappen en op de Stelling van Amsterdam. In paragraaf 4.2.3 komt Natuurnetwerk Nederland aan de orde.

In de Omgevingsverordening zijn o.a. de volgende bepalingen opgenomen ten aanzien van het Bijzonder provinciaal landschap (art. 6.46 Omgevingsverordening):

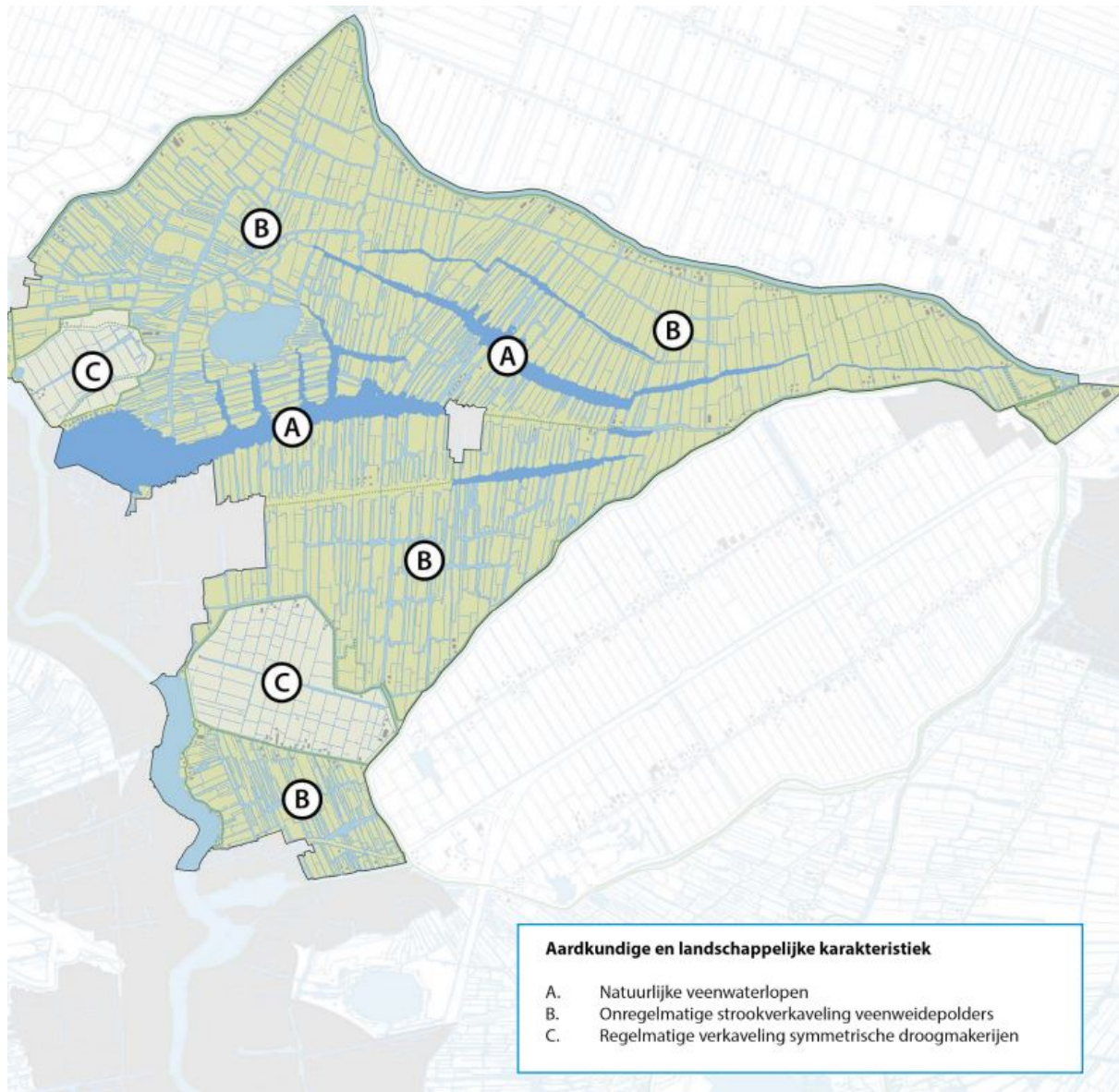
- Het bestemmingsplan bevat ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap regels in het belang van de bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
- Het bestemmingsplan bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
- Het bestemmingsplan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

In de Omgevingsverordening zijn o.a. de volgende bepalingen opgenomen ten aanzien van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (art. 6.49 Omgevingsverordening):

- Het bestemmingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Het bestemmingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het vorige lid niet aantasten.

#### Bijzonder Provinciaal Landschap 'Wormer- en Jisperveld'

#### *Aardkundige en landschappelijke karakteristiek*



Figuur 5. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek Wormer- en Jisperveld (Bron: Omgevingsverordeningnh 2020)

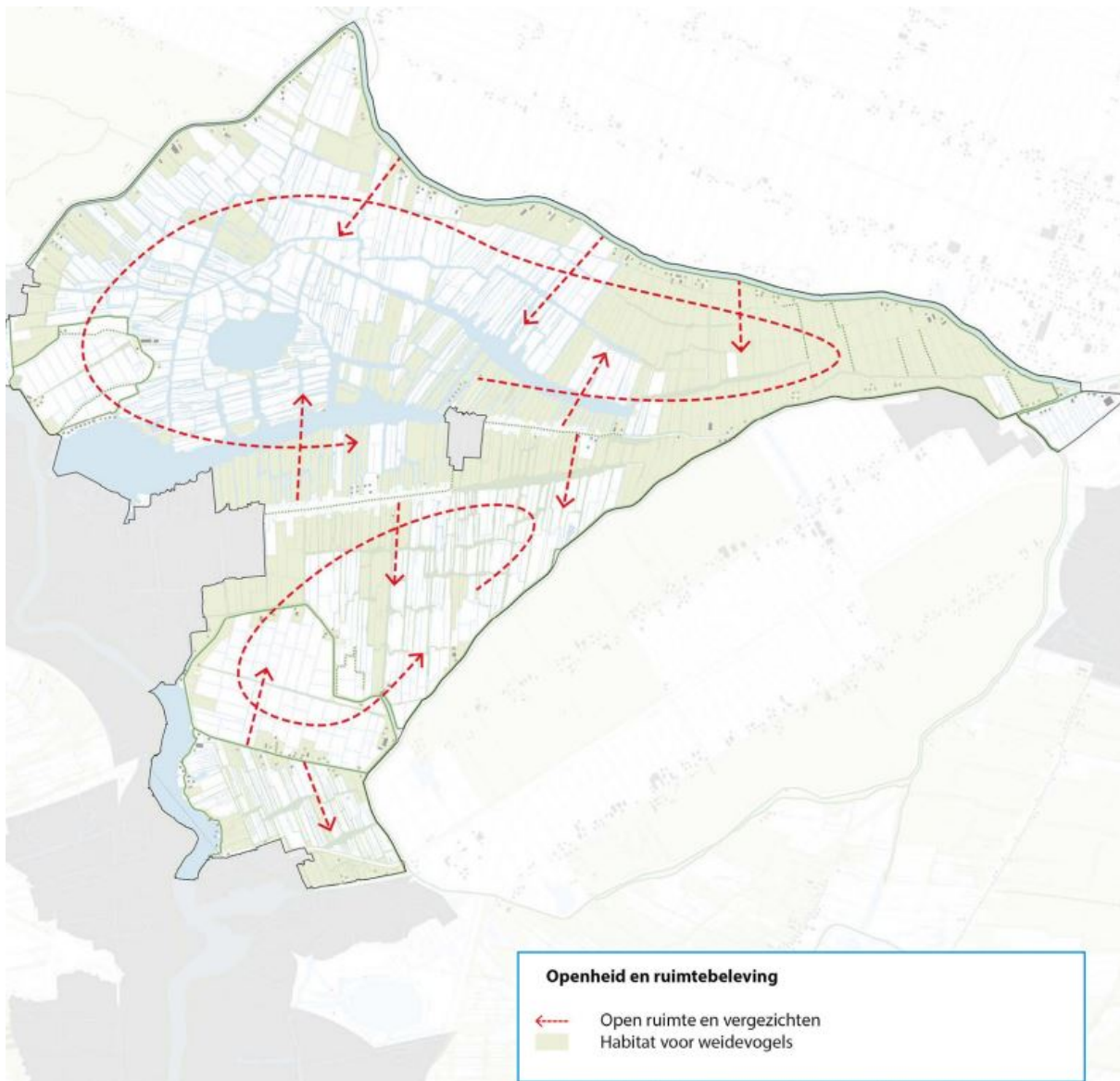
- **Natuurlijke veenwaterlopen**

Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.

- **Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders en regelmatige verkaveling symmetrische droogmakerijen**

Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van sloten en andere waterlopen, zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. In de droogmakerijen worden ruimtelijke ontwikkelingen die uitgaan van het rechthoekig karakter van de verkaveling niet als aantasting beschouwd.

*Open ruimte en vergezichten*



Figuur 6. Openheid en ruimtebeleving Wormer- en Jisperveld (Bron: Omgevingsverordeningh 2020)

- Open ruimte en vergezichten

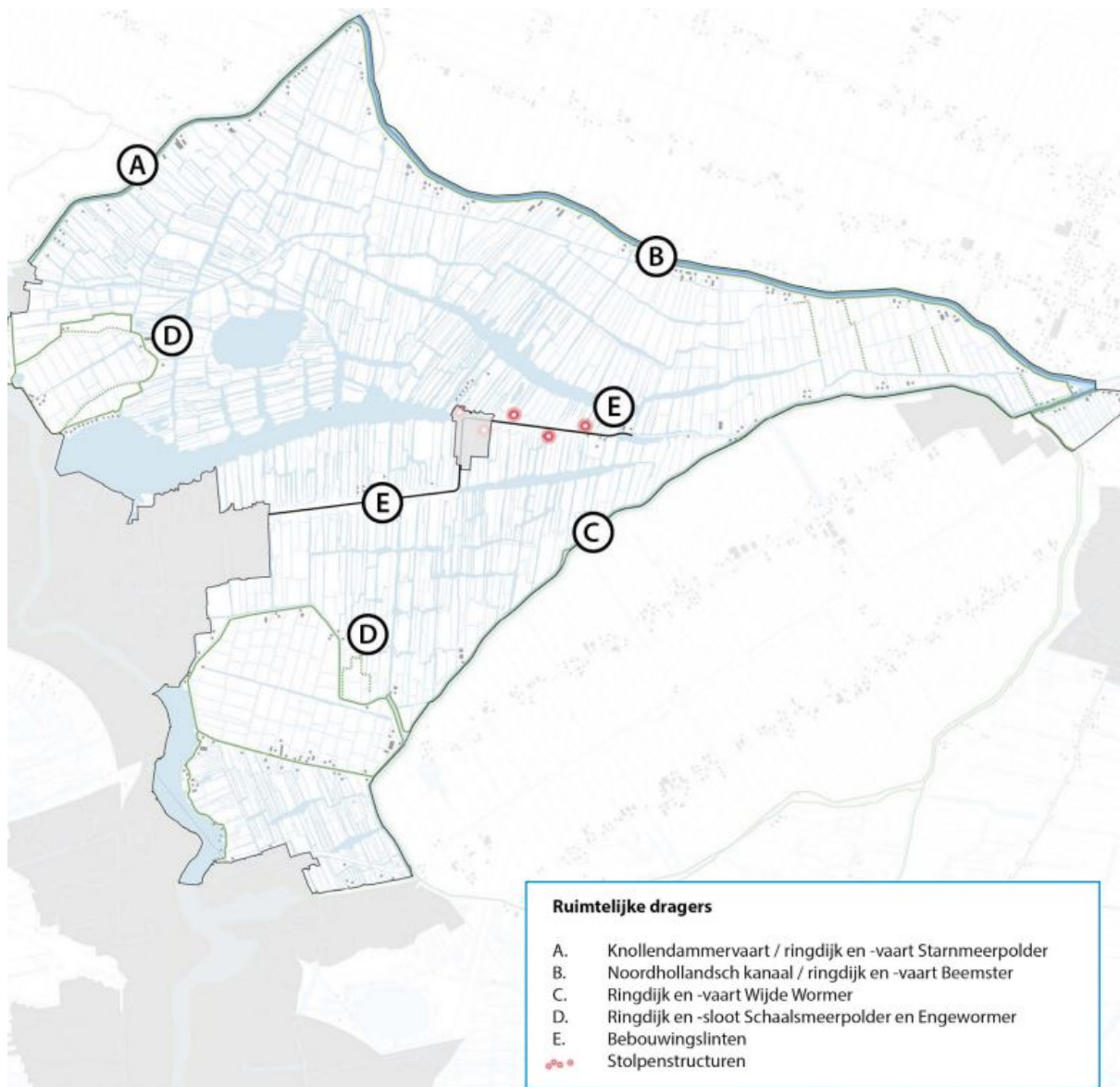
Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

- Habitat voor weidevogels

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van een habitat of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben, zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd

### *Ruimtelijke dragers*



Figuur 7. Ruimtelijke dragers Wormer- en Jisperveld (Bron: Omgevingsverordeningnh 2020)

- Ringdijken en – vaarten (en – sloten) inclusief Knollendammervaart en Noordhollandsch Kanaal  
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven of het water wordt gedempt zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Dijkverbeteringen zijn mogelijk, mits de continue lijn en het herkenbare dijkprofiel niet aangetast worden.

- Bebouwingslinten

Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijns bebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint wordt gelegd of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes worden gecreëerd.

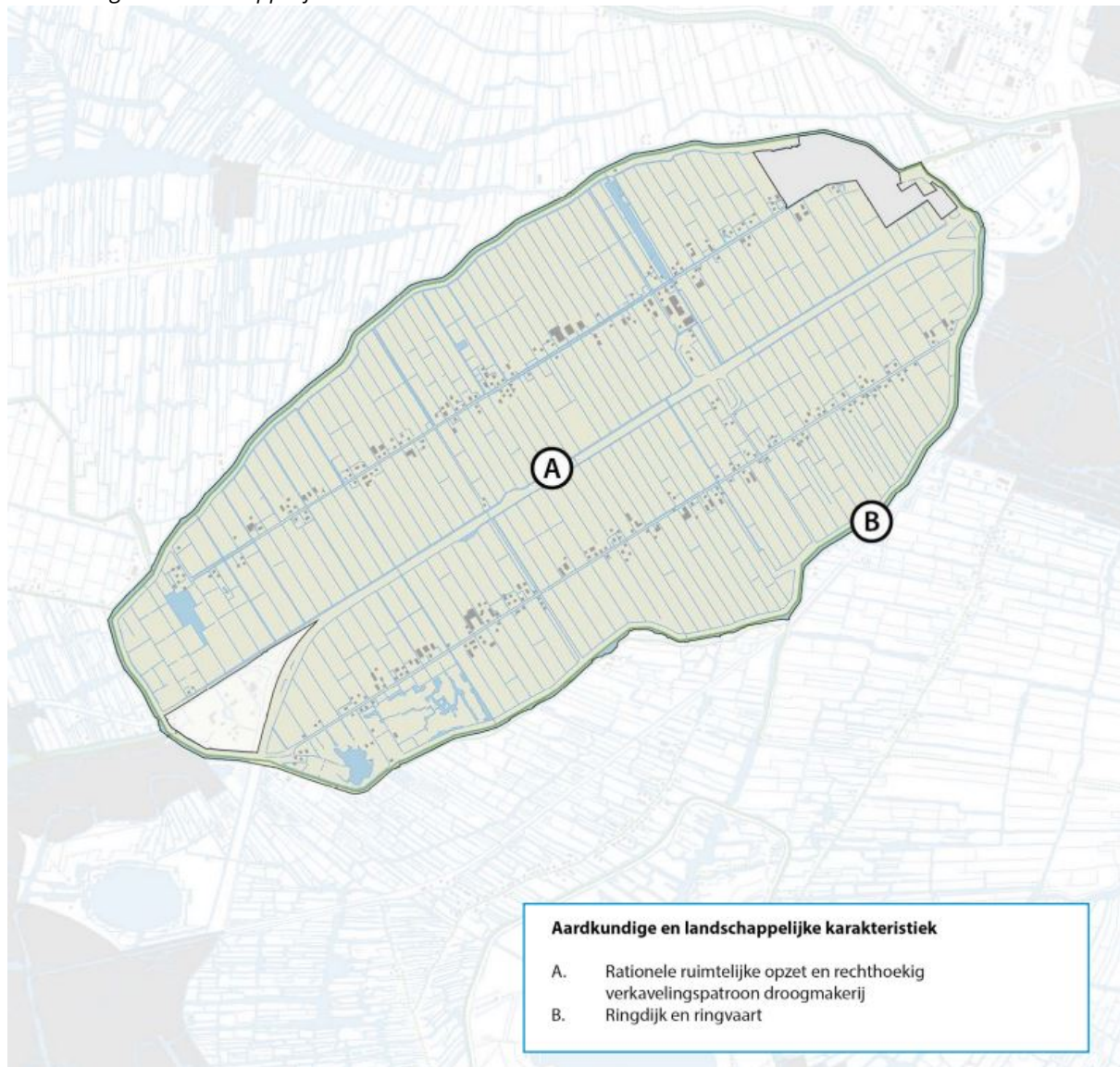
- Stolpenstructuren

Verstoring van de onderlinge visuele samenhang met de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Vervanging van een stolp door een nieuwe 'stolp' op dezelfde locatie, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume wordt niet als aantasting beschouwd.

Bijzonder Provinciaal Landschap 'Wijde Wormer'



*Aardkundige en landschappelijke karakteristiek*

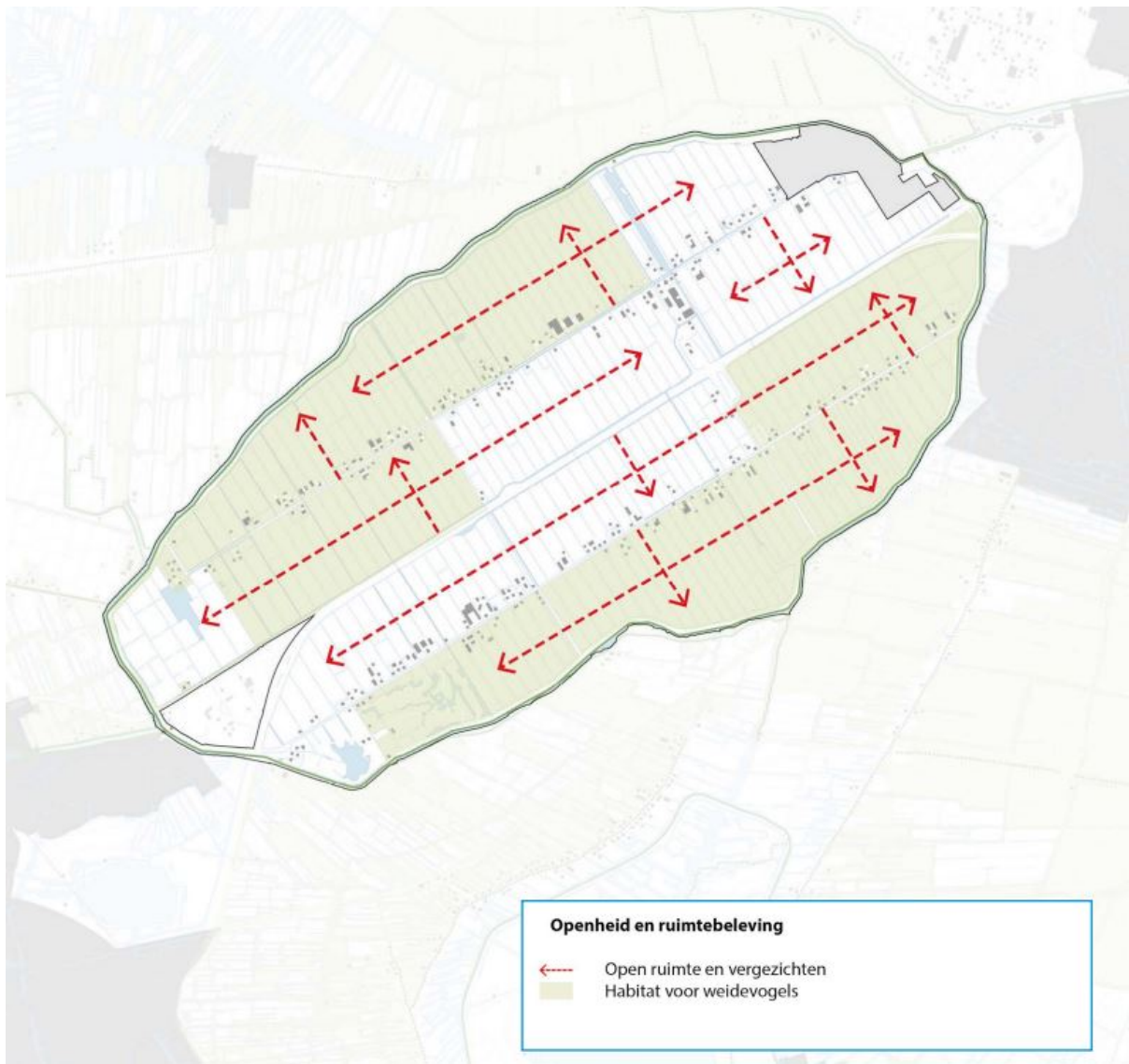


Figuur 8. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek Wijde Wormer (Bron: Omgevingsverordeningnh 2020)

Rationele ruimtelijke opzet en rechthoekig verkavelingspatroon droogmakerij

Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de droogmakerij wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit

*Openheid en ruimtebeleving*



Figuur 9. Openheid en ruimtebeleving Wijd Wormer (Bron: Omgevingsverordeningh 2020)

- **Openheid en vergezichten**

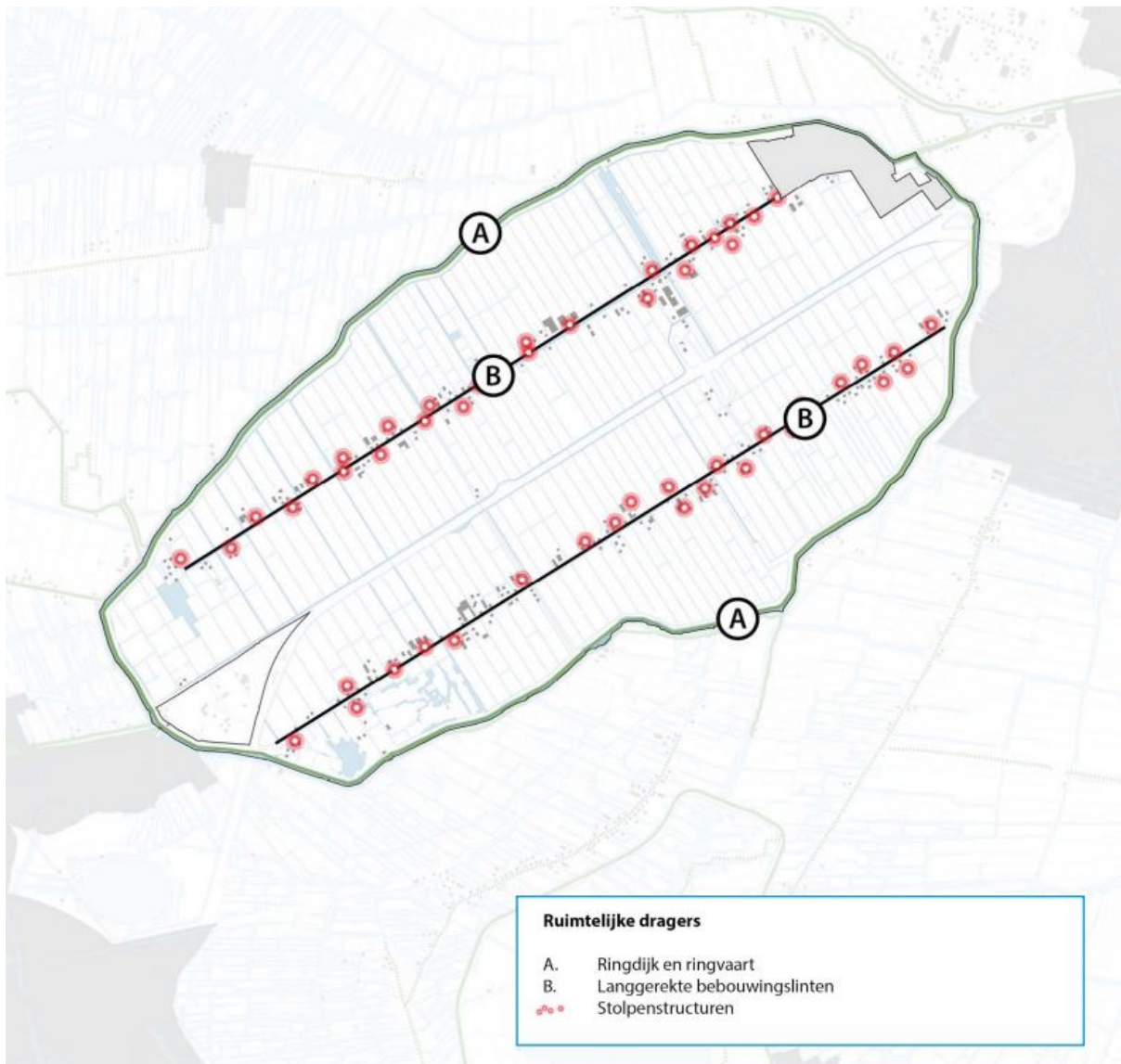
Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

- **Habitat voor weidevogels**

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van een habitat of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben, zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

*Ruimtelijke dragers*



Figuur 10. Ruimtelijke dragers Wijde Wormer (Bron: Omgevingsverordeningnh 2020)

- Ringdijk en ringvaart

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven of het water wordt gedempt zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Dijkverbeteringen zijn mogelijk, mits de continue lijn en het herkenbare dijkprofiel niet aangetast worden.

- Langgerekte bebouwingslinten

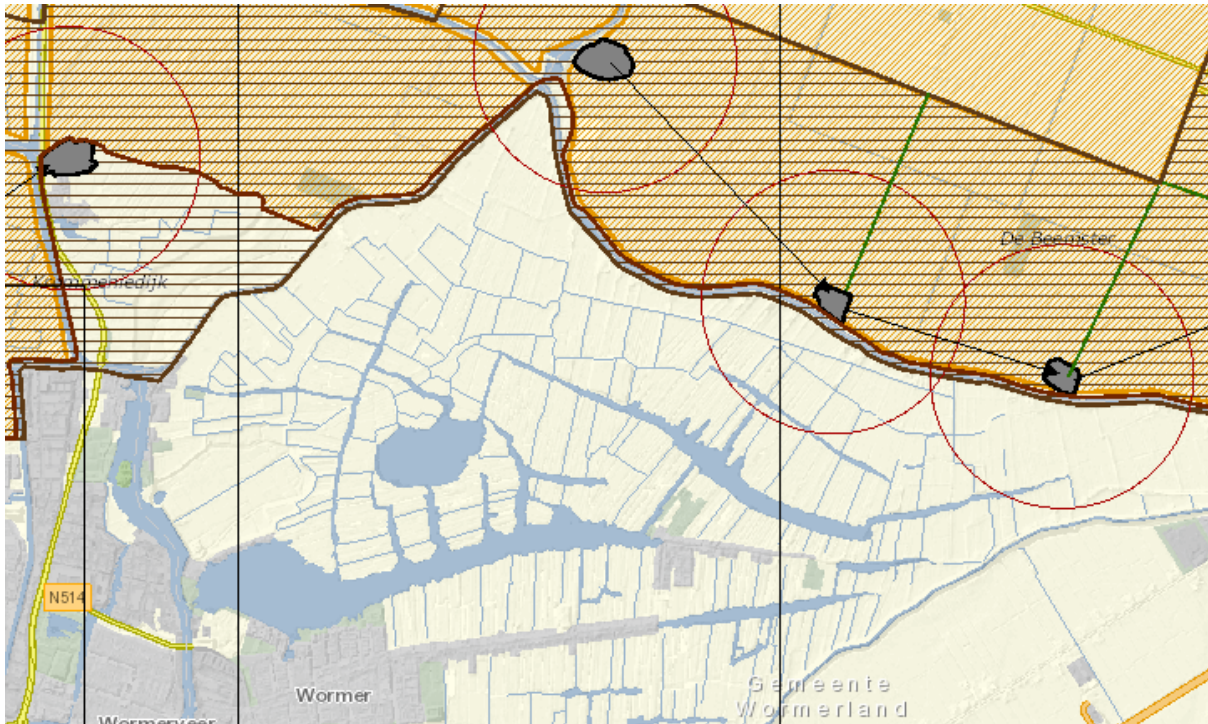
Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijns bebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint wordt gelegd of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.

- Stolpenstructuren

Verstoring van de onderlinge visuele samenhang met de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Vervanging van een stolp door een nieuwe 'stolp' op dezelfde locatie, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume wordt niet als aantasting beschouwd.'

### Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam





Figuur 11. Stelling van Amsterdam (Bron: Informatiekaart Landschap en cultuurhistorie, <https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP/index.html?viewer=ILC>)

In het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden, te weten stellingzone, kernzone en monumentenzone. Voor het voorliggend bestemmingsplan zijn de Stellingzone en de Kernzone van belang.

De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) is Stellingzone. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Voor de Stellingzone geldt:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

Delen van het plangebied liggen in de Kernzone. De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De schootscirkel is een cirkel van 1000 meter rond een fort. De kernzone is als volgt begrensd:

- hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde.
- schootscirkels rond de forten: cirkels van 1000 meter rond een fort.

#### Toetsing en conclusie

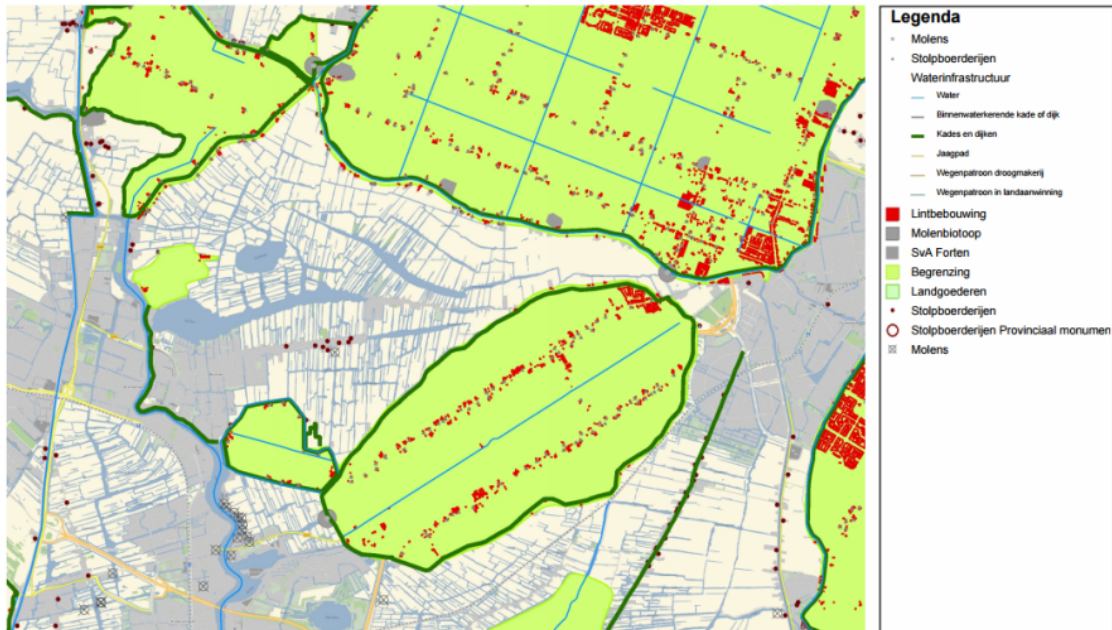
Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn ruimtelijke ingrepen mogelijk via een omgevingsvergunning voor werken en werk, geen bouwwerk, of werkzaamheden (aanlegvergunning) of via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij als belangrijkste wijzigingsmogelijkheid de vergroting van het agrarisch bouwvlak.

Om te waarborgen dat er geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Bijzondere Provinciale Landschappen en het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam plaatsvindt zijn deze voorwaarden toegevoegd als beoordelingscriterium in artikel 34.1 Beoordelingscriteria omgevingsvergunning.

Daarmee zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals die in het provinciaal beleid zijn opgenomen, voldoende gewaarborgd.



Droogmakerijenlandschap



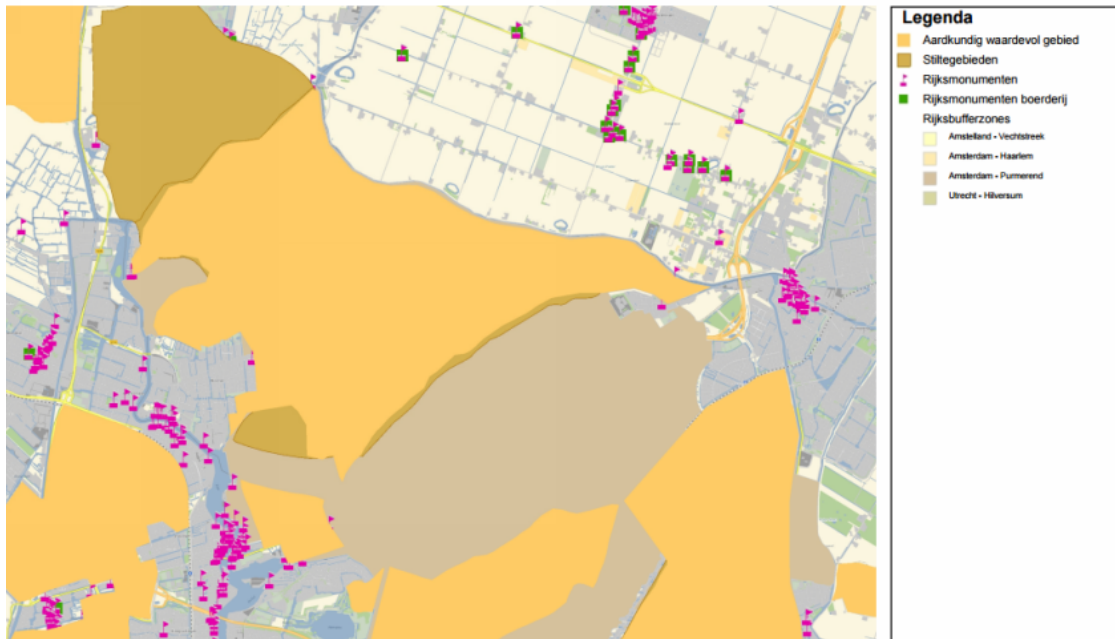
Figuur 12. Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, droogmakerijenlandschap

Veenpolderlandschap



Figuur 13. Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, veenpolderlandschap

Aardkundige waarden en bufferzone



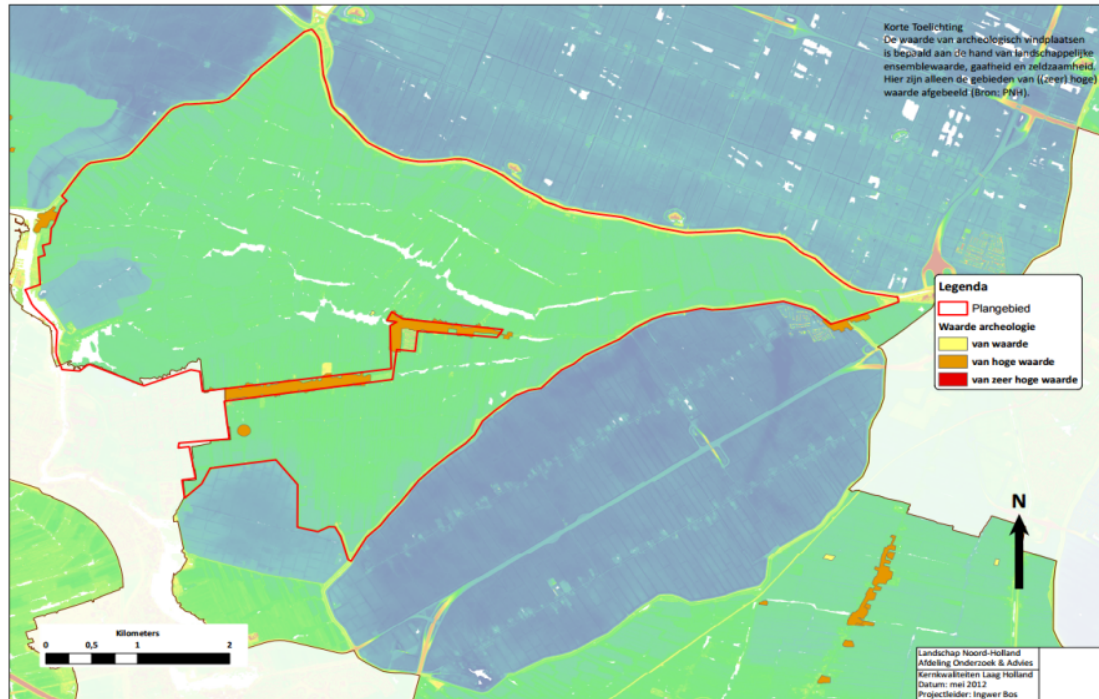
Figuur 14. Aardkundige waarden en bufferzone

### 3.2.4 Gemeente

#### Archeologienota Wormerland 2009

Met de archeologienota kan de gemeente archeologische vindplaatsen beschermen en voorkomen dat deze verloren gaan. Voor het buitengebied (weidegebied) geldt over het algemeen een beschermingsregime van een oppervlakte van boven 2.000 m<sup>2</sup> en een diepte van beneden 30 cm waar archeologie maatregelen verplicht zijn.

Waarde van archeologische vindplaatsen



Figuur 15. Archeologische waarden

### Cultuurnota Wormerland 2013-2016

Het sociaal-culturele beleid van Wormerland richt zich vooral op het zichtbaar en laagdrempelig toegankelijk maken van cultuur en cultureel erfgoed voor alle inwoners van Wormerland en stimuleert inwoners om actief deel te nemen aan de samenleving. De erfgoedverordening van de gemeente Wormerland richt zich op het behoud van het cultureel erfgoed dat een bijdrage levert aan de beeldkwaliteit en de toeristische waarde van de gemeente.

### Erfgoednota Wormerland 2021-2025

In de Erfgoednota zijn de drie kenmerkende gezichten van Wormerland, 'Weids en landelijk Wormerland', 'Wormerlandse industrie en handelsgeest' en 'Kleinschalig en dorps Wormerland' geïntroduceerd. Per kenmerkend gezicht is een beschrijving gegeven van de karakteristieken die essentieel zijn voor erfgoed van het gezicht. Deze karakteristieken geeft de gemeente bij nieuwe ruimtelijke projecten in, met of nabij bestaand erfgoed, aanknopingspunten en richting aan het verhaal van de nieuwe ontwikkeling. Zo kan bestaand erfgoed betrokken worden, versterkt worden, of misschien wel hersteld (herbouwd) worden.

Voor het meenemen van erfgoed in een project of ontwikkeling is in Wormerland het 'ontwikkelmenu' bedacht. Het 'ontwikkelmenu' biedt een concreet stappenplan om met het Wormerlands erfgoed aan de slag te gaan. In het ontwikkelmenu wordt een link gelegd met het eerder verschenen 'Handboek ontwerp uw eigen erf - gemeente Wormerland' door Landschap Noord-Holland, 2015'.

<b>1</b>	<b>Kies het gezicht van Wormerland</b>
	Wat is de locatie van het project? Wat ligt er zoal in de buurt? Op welk van de drie gezichten van Wormerland sluit jouw project aan? Bij welke hoort je ontwikkeling? Welk gezicht wil je versterken? Locatie is bepalend voor bij welk gezicht je project aansluit: 'Weids en landelijk Wormerland', 'Wormerlandse industrie en handelsgeest' of 'Kleinschalig en dorps Wormerland'.
<b>2</b>	<b>Zoek partners</b>
	Zijn er misschien partijen die willen aansluiten bij jouw idee of project? Ga op zoek naar mede-initiatiefnemers. Overleg met de gemeente, eventuele omwonenden en andere stakeholders over je idee.
<b>3</b>	<b>Gebruik de voorbeeldmenu's</b>
	Gebruik bij het ontwerp van jouw project de voorbeeldmenu's in deze erfgoednota en/of hoofdstuk 2 waarin vanuit drie kenmerkende gezichten van Wormerland de potentie van het erfgoed voor toekomstige ontwikkelingen werd geschetst. Organiseer bijvoorbeeld een ontwerpssessie waarin nagedacht wordt hoe het beste aan te sluiten bij de ontwikkelconcepten.
<b>4</b>	<b>Specificeer en detailleer</b>
	Specificeer en detailleer: welke vormen, kleuren, sfeer, inrichting en functies ga je in je project gebruiken?

Ontwikkelmenu (Bron: erfgoednota)

## Hoofdstuk 4 Natuur en ecologie

### 4.1 Huidige situatie

Ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan wordt een plan-m.e.r.-procedure doorlopen. Onderdeel van deze procedure is een Passende Beoordeling waarin wordt ingegaan op de effecten van het bestemmingsplan op gevoelige natuurwaarden.

Die effecten worden bepaald op basis van een analyse van aanwezige natuurwaarden. De voornaamste natuurwaarden worden na afronding van de genoemde analyse op deze plaats beschreven.

### 4.2 Beleid

#### 4.2.1 Europa

##### Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Hieronder een overzicht van de beschermde habitattypen en beschermde soorten. Zie ook Bijlage 2 voor het aanwijzingsbesluit

##### Habitattypen

H4010B Vochtige heiden (laagveengebied)

H6430B Ruigten en zomen

H7140B Overgangs- en trilvenen

H91D0 \*Hoogveenbossen

##### Habitatsoorten

H1134 Bittervoorn

H1149 Kleine modderkruiper

H1163 Rivierdonderpad

H1318 Meervleermuis

H1340 \*Noordse woelmuis

##### Broedvogels

A021 Roerdomp

A151 Kemphaan

A295 Rietzanger

##### Niet-broedvogels

A050 Smient

A056 Slobeend

A156 Grutto

Sterretje (\*) is prioritair

#### 4.2.2 Rijk

##### Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht, deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Met de Wet natuurbescherming beschermt het ministerie van Economische zaken dier- en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten, is verboden. Daarnaast schrijft de Wet natuurbescherming voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten worden voorkomen.

### **Nationale Omgevingsvisie**

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

#### **4.2.3 Provincie**

##### **Omgevingsverordening NH2020**

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn drie regimes opgenomen die zijn gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN) (kaart 20 Omgevingsverordening)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) (kaart 3 Omgevingsverordening)
3. Unesco-werelderfgoed - stelling van Amsterdam (kaart 6 Omgevingsverordening).

In het plangebied liggen twee NNN-gebieden, te weten 'Wormer- en Jisperveld' en 'Engewormer en Wijdewormer' (waarvan alleen het gedeelte Wijdewormer deel uitmaakt van het plangebied).

Als Bijzonder Provinciaal Landschap zijn aangewezen 'Wormer- en Jisperveld' en 'Wijdewormer'.

In het noorden (bij Spijkerboor, de Knollendammervaart en het Noordhollandsch Kanaal) ligt het plangebied voor een klein deel binnen het Unesco-werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Onderstaand wordt ingegaan op het Natuurnetwerk Nederland.

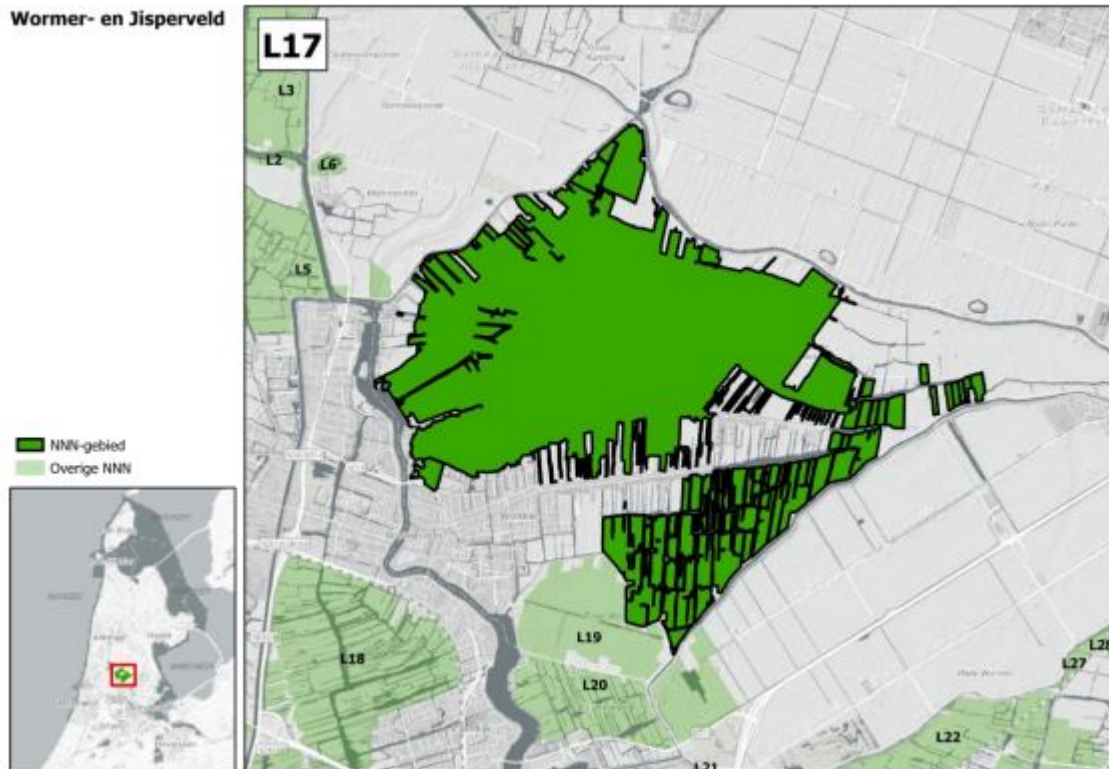
In paragraaf 3.2.3 komen het Bijzonder Provinciaal Landschap en het Unesco Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam aan de orde.

In de Omgevingsverordening zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- Het bestemmingsplan strekt tot bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden.
- Het bestemmingsplan stelt in ieder geval regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Bij het stellen van deze regels moeten de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden in acht worden genomen.
- Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het NNN of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

##### NNN Wormer- en Jisperveld





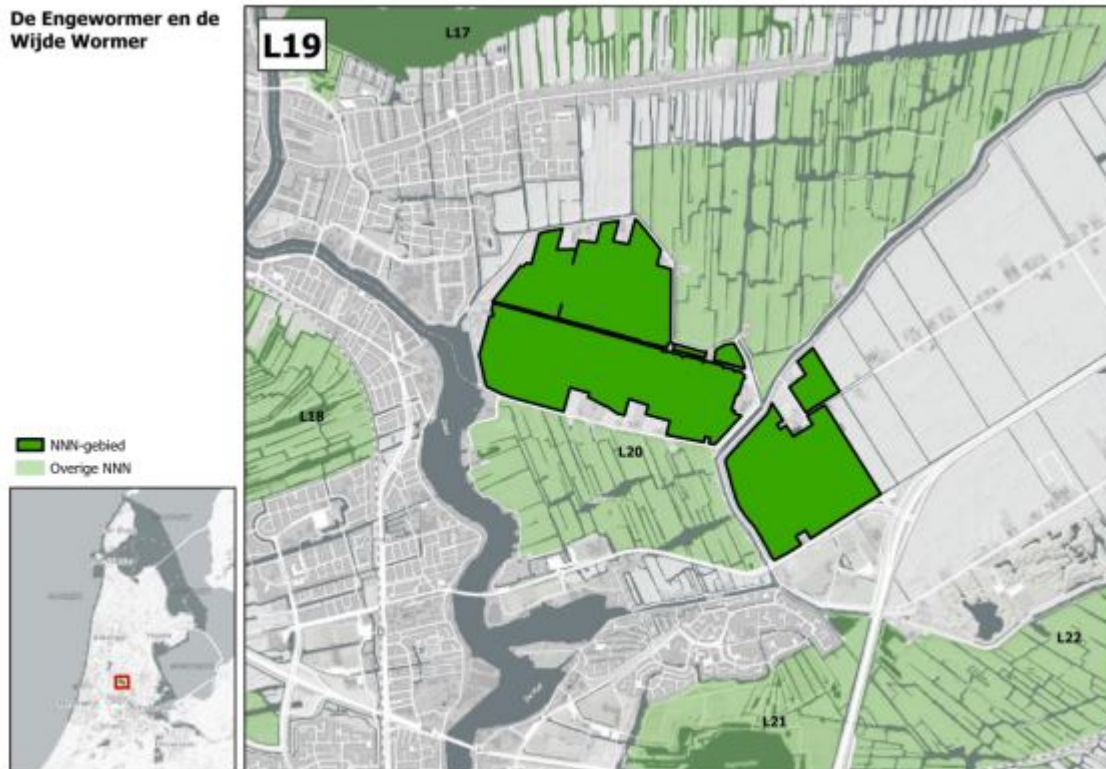
Figuur 16. NNN Wormer- en Jisperveld (Bron: omgevingsverordening nh 2020)

De kernkwaliteiten van het 'Wormer- en Jisperveld' zijn:

- open landschap met extensieve graslanden voor weidevogels
- open water en verlandingsvegetaties in oorspronkelijk brak milieu

Bij plannen of projecten in het NNN moet rekening worden gehouden met openheid, rust, stilte en donkerte.

NNN Engewormer en de Wijde Wormer



Figuur 17. NNN Engewormeren Wijdewormer (Bron: omgevingsverordening nh 2020)

De kernkwaliteiten van 'Engewormer en Wijdewormer' zijn:

- open landschap met extensieve graslanden voor weidevogels

Bij plannen of projecten in het NNN moet rekening worden gehouden met openheid, rust, stilte en donkerte.

#### Toetsing en conclusie

Het bestemmingsplan maakt bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn ruimtelijke ingrepen mogelijk via een omgevingsvergunning voor werken en werk, geen bouwwerk, of werkzaamheden (aanlegvergunning) of via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij als belangrijkste wijzigingsmogelijkheid de vergroting van het agrarisch bouwvlak.

Om te waarborgen dat er geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN gebieden plaatsvindt zijn deze voorwaarden toegevoegd als beoordelingscriterium in artikel 34.1 Beoordelingscriteria omgevingsvergunning.

Daarmee zijn de natuur zoals die in het provinciaal beleid zijn opgenomen, voldoende gewaarborgd.

#### **Natuurbeheerplan 2022**

In het Natuurbeheerplan worden de kaders gesteld voor de uitvoering van het natuur- en landschapsbeheer. Het Natuurbeheerplan geeft aan welke natuur aanwezig is en welke beheerdoelen hiervoor gelden. Voor de planologische bescherming van natuur en weidevogelleefgebieden is de Omgevingsverordening nh 2020 het kader. Een groot gedeelte van het veenweidegebied is aangewezen als NNN natuur.

## Hoofdstuk 5 Landbouw

### 5.1 Huidige situatie

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal agrarische bedrijven in de gemeente Wormerland opgenomen. Iedere bedrijfstak kent een ander verloop tussen 2000 en 2016. De tabel laat zien dat het totale aantal agrarische bedrijven sinds 2000 is afgenomen.

Jaar	Totaal	Akkerbouw	Graasdieren	Hokdieren	Tuinbouw
2000	114	2	131	4	3
2005	94	1	100	2	2
2010	93	0	97	0	2
2014	91	1	90	1	1
2015	88	0	86	0	1
2016	59	0	75	0	1

Bron: CBS

Voor alle takken van agrarische bedrijven in de gemeente geldt dat het aantal in 2016 kleiner is dan het aantal in 2000. Wanneer die afname vervolgens wordt vergeleken met de ontwikkeling van het grondgebruik per bedrijf, blijkt dat het aantal agrarische bedrijven weliswaar afneemt, maar dat de bestaande agrarische bedrijven gemiddeld groter worden qua grondgebruik.

Dit betekent dat ook in de gemeente Wormerland sprake is van schaalvergroting in de landbouw.

### 5.2 Beleid

#### 5.2.1 Rijk

##### Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

#### 5.2.2 Provincie

##### Omgevingsverordening NH2020

Afdeling 6.3 van de Omgevingsverordening bevat regels over land- en tuinbouw en de daarmee samenhangende functies. In de Omgevingsverordening is aangegeven dat het bestemmingsplan kan regelen dat agrarische bedrijven zijn toegestaan, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 ha bedraagt. Per volwaardig agrarisch bedrijf kan ten hoogste één bedrijfswoning worden toegestaan. Niet agrarische bedrijfsfuncties zijn als onderdeel van een agrarisch bedrijf toegestaan. Daarbij gaat het om uitsluitend kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij, detailhandel en zorgfuncties. Agrarisch aanverwante bedrijven zijn onder voorwaarden als zelfstandig bedrijf toegestaan. Een bestemmingsplan mag niet voorzien in de nieuwvestiging van intensieve veehouderij of de al dan niet gedeeltelijke omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar intensieve veehouderij. De nieuwvestiging van geitenhouderijen is niet toegestaan.

##### Functie agrarisch wijzigen naar wonen

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening nh 2020 voorziet in een functiewijziging van een voormalig agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen. Dit is alleen mogelijk als er op het agrarisch bouwperceel ten minste één bedrijfswoning planologisch is toegestaan en de functiewijziging de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven



niet beperkt.

Een compensatiewoning mag alleen worden gebouwd als er meer dan 1.500 m<sup>2</sup> aan bestaande voormalige bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

In het voorliggende bestemmingsplan is de ruimte-voor-ruimte regeling aangepast.

#### Kleinschalige ontwikkelingen op voormalige agrarische bouwpercelen

In de Omgevingsverordening NH2020 is in artikel 6.5 bepaald dat een bestemmingsplan een regeling mag bevatten om de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, worden gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfunctie.

#### Schuilstallen

In de Omgevingsverordening NH2020 is in artikel 6.6 bepaald dat schuilstallen voor dieren voor weersomstandigheden mogelijk zijn, mits het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> en er niet meer dan één schuilstal per perceel met een minimum omvang van 5.000 m<sup>2</sup> wordt gebouwd.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn schuilstallen bij afwijking toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en één schuilstal per perceel van minimaal 1 ha.

### **5.2.3 Gemeente**

#### **Omgevingsvisie Wormerland**

De Structuurvisie Wormerland is vervangen door de Omgevingsvisie Wormerland, die op 8 maart 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en zorgt voor de verbinding tussen alle verschillende thema's die voor de leefomgeving belangrijk zijn.

Voor de landbouw zet de gemeente in op:

- de Wijde Wormer;  
duurzame geschiktheid voor de melkveehouderij
- veenweidegebied:  
mogelijkheden voor duurzaam en gezond landschapsbeheer door een nieuw verdienmodel voor de agrarische sector en andere landschapsbeheerders.

## Hoofdstuk 6 Recreatie

### 6.1 Huidige situatie

In het plangebied zijn diverse vormen van recreatie aanwezig. Er zijn sportvelden voor een voetbalvereniging, hockeyclub en een honk- en softbalvereniging. Er zijn tennisbanen en een golfclub. Ook is er een wielerved, een watersportvereniging, een kynologische vereniging en een paardrijvereniging. In het plangebied is een westernmanege. Ook bevinden zich een caravanpark en chaletpark in het plangebied. De gemeente Wormerland maakt deel uit van de gemeenschappelijke regeling Recreatie Twiske-Waterland.

### 6.2 Beleid

#### 6.2.1 Rijk

##### Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

#### 6.2.2 Provincie

##### Omgevingsverordening NH2020

In artikel 6.16 van de Omgevingsverordening wordt ingegaan op verblijfsrecreatie. Er is sprake van een 'ruimtelijke spanning' tussen de ruimtebehoefte van verblijfsrecreatie en de openheid van het provinciale landschap. Het is daarom van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen en dat het aanbod daadwerkelijk benut wordt voor de functie waarvoor het bedoeld is, namelijk kort verblijf ten behoeve van toeristisch overnachten. Er zijn regionale ambities opgesteld voor de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie in de regio. Een bestemmingsplan moet waarborgen dat een nieuwe ontwikkeling aansluit op deze ambities en daadwerkelijk regioversterkend is en blijft.

#### 6.2.3 Gemeente

##### Omgevingsvisie Wormerland

De Structuurvisie Wormerland is vervangen door de Omgevingsvisie Wormerland, die op 8 maart 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en zorgt voor de verbinding tussen alle verschillende thema's die voor de leefomgeving belangrijk zijn.

Voor de recreatie en het toerisme zet de gemeente in op:

zet de gemeente in op:

- openstellen van het groen
- uitdragen van de rijke historie
- bewaken van een goede balans tussen de leefbaarheid voor inwoners en de levendigheid die bezoekers meenemen
- integraal aanpakken van nieuwe ontwikkelingen (samenwerken binnen regio Zaanstreek-Waterland)
- stimuleren van economische initiatieven en werkgelegenheid.

Hierbij is wel van belang dat de natuur in stand wordt gehouden door een goede zonering, waarbij recreanten worden geweerd uit kwetsbare natuur en weidevogelgebieden.

Hiernaast moet er aandacht zijn voor:

- kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (kamperen)
- ontwikkelruimte voor recreatie ondernemers (overnachten, horeca)
- OV-bereikbaarheid van de recreatiegebieden

##### Nota Recreatie en Toerisme 2020-2028

## Landelijk Gebied Wormerland

De Nota Recreatie en Toerisme geeft visie en richting aan de ambitie om jaarlijks meer bezoekers te ontvangen die langer verblijven en regelmatig terugkeren.

De gemeente richt zich met name op inwoners uit de regio Zaanstreek - Waterland, de vaartoerist, de kwaliteitsbezoeker en de individueel reizende bezoeker die het landschap en de geschiedenis wil ontdekken. Extra aandacht zal worden besteed aan fietsen, varen en wandelen. Het huidige aanbod voor recreatie en toerisme is nog beperkt, zo wordt in de Nota Recreatie en Toerisme opgemerkt.

Daarom worden de komende jaren plannen worden uitgewerkt en geïmplementeerd over drie ontwikkelpijlers:

1. Beleef het landschap van Wormerland;
2. Geniet op het water van de Zaan en het Wormer- en Jisperveld;
3. Ontdek de Zaanoever, bruisend en levendig.

Het groene decor van de gemeente wordt opengesteld om fietsend, wandelend of varend te ontdekken.

### **Beleidsnota Bed&Breakfast**

Het beleid betreft het toestaan van een bed & breakfast bij de woonfunctie en bij dienstwoningen bij andere functies dan de woonfunctie in zowel de dorpskernen als in het landelijke gebied van Wormerland. Dit beleid sluit aan bij de Omgevingsvisie Wormerland.

## Hoofdstuk 7 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

### 7.1 Huidige situatie

#### 7.1.1 Wonen

In de droogmakerijen komen incidenteel woningen voor, naast bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan, wel door middel van functieverandering na bedrijfsbeëindiging.

#### 7.1.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Naast de bij het buitengebied behorende agrarische bedrijvigheid, zijn diverse niet-agrarische en agrarisch aanverwante en toeleverende bedrijven (grondverzet- en loonbedrijven) te vinden in het buitengebied. Met name in de Wijde Wormer zijn een aantal grotere bedrijven te vinden.

Het betreft onder andere transportbedrijven, een oliehandel, bouwbedrijven en hoveniers. Daarnaast zijn een aantal vormen van niet-dagelijkse detailhandel te vinden in het gebied. Ook horeca is in het buitengebied vertegenwoordigd.

### 7.2 Beleid

#### 7.2.1 Rijk

##### Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een lange termijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

##### Wet Plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is wetgeving omtrent plattelandswoningen in werking getreden. Deze wetgeving is van toepassing op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen (zowel eerste als tweede bedrijfswoningen) die op dit moment als burgerwoning in gebruik zijn. De kern van deze wetgeving is dat de woning mag worden bewoond door iemand die geen functionele binding heeft met het agrarische bedrijf. Deze woning geniet echter geen bescherming tegen de (nadelige) milieueffecten van het agrarische bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Ten aanzien van nabijgelegen veehouderijen geldt dat deze (voormalige) agrarische bedrijfswoningen' op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een geringere bescherming genieten dan reguliere burgerwoningen.

##### Mantelzorg

Per 1 november 2014 is in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een regeling opgenomen om een deel van een woning of een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk vergunningvrij te gebruiken als mantelzorgwoning. Daarbij is het mogelijk dat de mantelzorgwoning wordt gebruikt door de persoon die mantelzorg ontvangt of door degene die de mantelzorg verleent.

Buiten de bebouwde kom mag bovendien bovenop de totale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tijdelijk een verplaatsbare mantelzorgunit worden geplaatst van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

In alle gevallen moet de zorgbehoevende wel door middel van een officiële verklaring de noodzaak van een mantelzorgwoning (kunnen) aantonen. Ook is wettelijk vastgelegd dat de mantelzorgwoning na beëindiging van de mantelzorg weer teruggebracht wordt tot een ruimte die functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat wil zeggen dat de eventuele slaapkamer, keuken of badkamer in de mantelzorgwoning weer ontmanteld of gesloopt moet worden. Dit ontmantelen of slopen geldt alleen voor een vrijstaand gebouw dat op een grotere afstand dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw ligt.

## 7.2.2 Provincie

### Omgevingsverordening NH2020

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe stedelijke ontwikkelingen uitsluitend mogelijk zijn als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regionale afspraken betreffen nieuwe stedelijke ontwikkelingen van woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Artikel 6.4 van de Omgevingsverordening richt zich op kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen voor stedelijk functies die naar aard en omvang zodanig beperkt zijn dat zij geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn. Als vuistregel geldt dat de omvang beperkt is tot 500 m<sup>2</sup> bouwoppervlak. Het uitgangspunt is dat kleinschalige ontwikkelingen voor stedelijke functies niet mogelijk zijn binnen het werkingsgebied landelijk gebied. Dit artikel bevat een uitzondering op dit uitgangspunt voor kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In dit artikel staan de voorwaarden waaraan een kleinschalige ontwikkeling moet voldoen.

### Woonakkoorden

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben per regio afspraken gemaakt over nieuwbouw en bestaande bouw. Deze afspraken zijn vastgelegd in zogenaamde 'woonakkoorden'. De akkoorden bevatten de toekomstige uitdagingen, acties en afspraken voor de komende 5 jaar. Er zijn afspraken over het aantal woningen en het vinden van geschikte woningen voor allerlei mensen, met of zonder zorgvraag. Maar ook over klimaatneutraal en circulair bouwen (aardgasvrij en met het oog op het veranderende klimaat) in de buurt van OV-knooppunten en met behoud van de groene en gezonde leefomgeving. En over het verduurzamen van bestaande woningen.

## 7.2.3 Gemeente

### Omgevingsvisie Wormerland

Wormerland is een dynamische gemeente waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk leesbaar is in de bebouwde en onbebouwde omgeving. In de verschillende kernen zijn alle woningbouwlocaties ontwikkeld en rekening houdend met demografische ontwikkelingen is een passende woningbouwtaakstelling gehanteerd, die ervoor gezorgd heeft dat er een gezonde mix van jong en oud is ontstaan.

Wormerland is een uiterst aantrekkelijke woongemeente met een diversiteit aan woonmilieus. Zowel het 'stedelijk en industriële karakter' alsmede het kleinschalig dorpse woonmilieu is vertegenwoordigd. Dit komt door de verscheidenheid aan kernen. De voorzieningen bevinden zich met name in het centrum van de kern Wormer. Iedere kern heeft haar eigen woonzorg service zone, waarbij Wormer de hoofdkern vormt. De historische bedrijfspanden langs de Zaan zijn getransformeerd tot een levendig en dynamische 'stedelijk' gebied met een mix van wonen, werken en recreëren. Verder is recreatie binnen de verschillende dorpskernen van belang. In de hoofdkern Wormer komt dit tot uiting in de vorm van een hotel langs de Zaan, maar ook kleinere vormen van recreatie in de vorm van bed & breakfast en/of een camping. In de kleinere kernen komt met name verblijfsrecreatie voor naast de agrarische en de woonfunctie. Daarnaast is het belangrijk de bedrijfsterreinen te behouden en te verbeteren.

### Woonvisie Wormerland 2017-2025

De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

De gemeente Wormerland streeft in de woonvisie het volgende doel na:

Een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.

Deze doelstelling is vertaald in vier ambities:

1. voldoende mogelijkheden voor de inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen;
2. een passende en betaalbare woningvoorraad;

## Landelijk Gebied Wormerland

3. voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag;
4. verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.



## Hoofdstuk 8 Overige functies

### 8.1 Leidingen en telecommunicatie

#### 8.1.1 Hoogspanningsleidinging

##### Huidige situatie

In- en in de buurt van de gemeente loopt een aantal hoogspanningsverbindingen; één daarvan bevindt zich binnen de grenzen van de gemeente. Op onderstaande kaart zijn deze weergegeven.



Figuur 18. Bron: www.webkaart.hoogspanningsnet.com

##### Beleid

Voor het grootschalige transport van elektriciteit wordt met name gebruikgemaakt van bovengrondse elektriciteitslijnen die op masten staan. Al naar gelang de capaciteit van de lijn, zijn de masten hoger en (dus) de verstoring voor het landschap en de beperking voor in de nabijheid aanwezige functies groter. Het beleid rond hoogspanningsleidingen is gericht op:

- het zoveel mogelijk bundelen van hoogspanningsleidingen met reeds aanwezige lijnen of verkeersinfrastructuur;
- het vermijden van gebieden die mogelijk in aanmerking komen voor kernuitbreiding;
- het vermijden van waardevolle delen van het landelijk gebied;
- beperking van het aantal knikken;
- waar wenselijk en mogelijk het toepassen van aangepaste masttypen.

In het beleid rond hoogspanningsleidingen spelen twee zones een rol, de indicatieve zone en de belemmeringenstrook. Binnen de indicatieve zone is de oprichting van gevoelige bebouwing (waaronder woningen en objecten waar kinderen verblijven) slechts onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast is er de belemmeringenstrook. Binnen deze zone is in principe geen bebouwing toegestaan. Deze zone is kleiner dan de indicatieve zone en is opgenomen om onder meer het onderhoud aan leidingen te kunnen plegen.



### **8.1.2 Straalpaden**

#### **Huidige situatie**

Door het plangebied loopt een aantal straalpaden.

#### **Beleid**

Straalpaden worden gebruikt voor telecommunicatieverbindingen. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen. In het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen vastgelegd wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Deze hoogten zijn nergens hoger dan hetgeen maximaal is toegestaan vanwege de zendmast.

## **8.2 Infrastructuur**

Het landelijk gebied van Wormerland kent diverse typen weginfrastructuur. Het meest opvallende element is de A7 die midden door de Wijde Wormer is gelegd met een op- en afrit in de polder. De Wijde Wormer is regelmatig verkaveld en goed ontsloten met een grid van wegen. Voor het overige zijn in het gebied vooral dijkwegen met vaak een smal profiel aanwezig. Beheerder van deze wegen is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Wormer- en Jisperveld is een echte vaarpolder, wat betekent dat de verschillende landjes voornamelijk over water bereikbaar zijn. In het gebied bevinden zich wandelroutes gericht op natuurbeleving.

## **8.3 Duurzame energie**

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente meerdere gezichten heeft en wordt gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. De noordelijke helft bestaat uit het open veenweidegebied waar rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie hand in hand gaan. Het zuidelijke deel bestaat uit de droogmakerij De Wijde Wormer, waar openheid, agrarische productie en duurzame energie in samenhang bestaan. De agrariër in De Wijde Wormer krijgt de mogelijkheid zijn agrarische bedrijfsvoering te verbreden. Daarbij wordt ook ruimte gecreëerd voor het gebruik van daken van agrarische bedrijven voor vormen van duurzame energie, zoals zonne-energie en kleinschalige windenergie. Ook biomassavergisting is een mogelijkheid om te komen tot duurzame energie. Overigens is deze verbredingsmogelijkheid ook in de Engewormer mogelijk voor de agrarische bedrijven.

## Hoofdstuk 9 Milieuhygiëne

### 9.1 Algemeen

Wat betreft de ruimtelijke ordening en de milieuregelgeving is in ons land sprake van een tweesporenbeleid, die beide hun eigen wettelijke kaders hebben (de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer). Waar in de eerste hoofdstukken een beschrijving is gegeven van verschillende aspecten vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief, wordt in dit hoofdstuk ingegaan op verschillende aspecten vanuit milieuperspectief.

### 9.2 Landbouw

#### 9.2.1 Ammoniak

##### Beleid

De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) vormt samen met het Besluit ammoniakemissie huisvesting en veehouderij (Besluit huisvesting) het wettelijke toetsingsinstrumentarium voor de emissie van ammoniak uit dierenverblijven. De omgevingsvergunning regelt welke soorten vee en hoeveel dieren er zijn toegestaan.

Bij het aspect ammoniak en veehouderij in het bestemmingsplan gaat het erom dat aan de ene kant bronnen met ammoniakemissie (veehouderijen) worden toegelaten en dat aan de andere kant ammoniakgevoelige gebieden aanwezig zijn. Door de provincie zijn de ammoniakgevoelige gebieden aangewezen als 'zeer kwetsbare gebieden'. Deze gebieden liggen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en vallen soms samen met Natura 2000-gebieden.

In de Wet ammoniak en veehouderij is bepaald dat in de 'zeer kwetsbare gebieden' en in een zone van 250 meter rond deze gebieden een oprichtingsverbod geldt voor nieuwe veehouderijen.

##### Vertaling

De reikwijdte van de Wet ammoniak en veehouderij is beperkt tot de voor verzuring gevoelige delen van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie is het bevoegd gezag betreffende de aanwijzing van de 'zeer kwetsbare gebieden'. Binnen de gemeente Wormerland komen dergelijke gebieden niet voor.

#### 9.2.2 Geur

##### Beleid

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij bevat bepalingen met betrekking tot het omgaan met geurgevoelige objecten in de nabijheid van agrarische bedrijven. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet er een ruimtelijke scheiding c.q. afstand zijn tussen de veehouderij en een geurgevoelig object (objecten waarin personen aanwezig zijn). Hiervoor zijn normen gesteld voor de geurbelasting. Deze normen zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder vastgestelde geuremissie. De geurbelasting wordt berekend met een verspreidingsmodel. Als sprake is van:

- een uitbreiding van een veehouderij;
- een (her)vestiging van een veehouderij, of;
- een vestiging van een geurgevoelige functie in de nabijheid van een veehouderij;

is toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij noodzakelijk.

De wet onderscheidt drie typen bedrijven:

1. Bedrijven met dieren zonder vastgestelde geuremissie-eenheid (melkvee en paarden). Tussen deze bedrijven en geurgevoelige objecten gelden vaste afstanden van 100 meter (binnen de bebouwde kom) en 50 meter (buiten de bebouwde kom).
2. Bedrijven met dieren met een vastgestelde geuremissie-eenheid (varkens, vleesstieren, pluimvee). Rond deze bedrijven liggen geurcontouren die worden berekend aan de hand van een aantal factoren

(aantal dieren, stalsysteem en dergelijke).

3. Pelsdierenbedrijven. Rond deze bedrijven gelden eveneens vaste afstanden die afhankelijk zijn van het aantal dieren en het stalsysteem.

De Wet geurhinder en veehouderij regelt ook op welke wijze wordt omgegaan met (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Onder de Wet geurhinder en veehouderij wordt aan huidige en voormalige bedrijfswoningen van veehouderijen (peildatum beëindiging agrarisch bedrijf 19 maart 2000) een lichte bescherming tegen geurhinder uit dierverblijven toegekend.

Belangrijk onderdeel van de wet is de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen geurbeleid te ontwikkelen. Afhankelijk van de doelstellingen met een bepaald gebied, kunnen normen naar boven of beneden worden gevarieerd. Dit dient echter wel in een ruimtelijke visie te worden neergelegd. In die visie dienen de afwijkende normen te worden gemotiveerd vanuit de gewenste ruimtelijke inrichting van het betreffende gebied en/of de relatie tussen geurbelasting en geurhinder.

De 'standaardnormen' in de Wet geurhinder en veehouderij zijn echter zodanig gekozen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen niet wijzigen ten opzichte van de uitvoeringspraktijk van de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996. Wanneer de gemeente besluit de normen te variëren, wijzigen de uitbreidingsmogelijkheden uiteraard wel ten opzichte van de richtlijn 1996.

### **Vertaling**

De Wet geurhinder en veehouderij bevat een aantal elementen met een duidelijk ruimtelijke component:

- het al dan niet maken van onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven;
- het al dan niet per gebied laten variëren van de geurnormen;
- het omgaan met (voormalige) agrarische bedrijfswoningen.

Het eerste aspect heeft een rechtstreekse relatie met het bestemmingsplan. Veelal wordt in bestemmingsplannen voor het landelijk gebied in de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt tussen de grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijen, zo ook in voorliggend bestemmingsplan.

Het tweede en derde aspect dienen weliswaar vanuit ruimtelijke motieven te worden onderbouwd, de juridische vertaling dient plaats te vinden via gemeentelijke verordeningen. De afweging omtrent deze aspecten kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden.

De exacte zone rond een agrarisch bedrijf verschilt van bedrijf tot bedrijf; op deze plaats kan dan ook geen eenduidige categorisering worden gegeven. De zone van het betreffende agrarische bedrijf is vastgelegd in de milieuvergunning of melding. In het bestemmingsplan zal - bijvoorbeeld in het kader van afwijkingsmogelijkheden van de regels en wijzigingsbepalingen - rekening moeten worden gehouden met de milieuzones. Het Activiteitenbesluit bevat regels omtrent aan te houden afstanden.

## **9.3 Water**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in beperkte mate verhardingstoename te realiseren. Een toename van het verhard oppervlak kan leiden tot versnelde afvoer van het hemelwater en ongewenste peilstijgingen in het nabijgelegen oppervlaktewater. Om ongewenste peilstijgingen als gevolg van versnelde afstroming van toegenomen verhard oppervlak te compenseren verlangt het Hoogheemraadschap dat compenserende maatregelen worden getroffen in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater. Voor een toename van het verhard oppervlak hanteert het Hoogheemraadschap een pragmatische ondergrens van 800 m<sup>2</sup>. Beneden de 800 m<sup>2</sup> hoeft geen rekening gehouden te worden met compenserende maatregelen. Voor verhardingstoename groter dan 800 m<sup>2</sup> is een watervergunning benodigd en schrijft het Hoogheemraadschap compenserende maatregelen voor. Het

Hoogheemraadschap bepaalt het te compensatiepercentage. Dit is afhankelijk van locatiespecifieke factoren als het polderpeil, toegestane peilstijgingen, drooglegging en bodemgesteldheid. De verplichting om voor dergelijke verhardingstoename te compenseren is vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap.

In relatie tot het nieuwe watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Voor de eventuele nieuwe inrichtingen adviseert het Hoogheemraadschap om zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing onder andere kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Vanuit Neck loopt er een afvalwaterpersleiding van het hoogheemraadschap naar de Rioolwaterzuivering in Zuidoostbeemster.

## **9.4 Geluid**

### **9.4.1 Wegen**

#### **Beleid**

In het kader van de Wet geluidhinder kennen alle wegen met één of twee rijstroken buiten de bebouwde kom, op grond van artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder, een zone van 250 meter ter weerszijden van de weg, gerekend vanuit de as van de weg. De wegen binnen de bebouwde kom hebben een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

Dit geldt niet voor wegen waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt of wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Voor de rijkswegen zijn met ingang van 1 juli 2012 met een wetswijziging geluidsproductieplafonds (gpp's) in werking getreden. In het geluidsregister van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu worden deze geluidsproductieplafonds weergegeven. Dit register is bedoeld voor omwonenden, overheid en andere belanghebbenden. De brongegevens uit dit register moeten gebruikt worden bij akoestische berekeningen voor wegverkeerslawaai, die nodig zijn bij diverse besluitvormingsprocessen.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een

Zie in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Bestuurlijk dient dit in overeenstemming met artikel 110a, lid 5 Wet geluidhinder te worden overwogen en gemotiveerd. In deze overweging dient te worden gemotiveerd dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege de weg, ondoeltreffend zal zijn dan wel, overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Indien het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk gebied' een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen. Indien het een (tweede) agrarische bedrijfswoning betreft, kan een hogere waarde tot 58 dB worden vastgesteld.

Indien de betreffende woning zich in de nabijheid van de A7 bevindt, zal voor de berekeningen gebruik gemaakt dienen te worden van de gegevens van het geluidsregister.

#### **Bestemmingsplan**

Vrijwel alle wegen in het plangebied hebben een zone van 250 m. Het verschil in de hoogte van de geluidsbelasting ligt vooral in het aantal verkeersbewegingen dat over de weg plaatsvindt. De hoofdwegen hebben in dit kader een hogere verkeersintensiteit dan de landbouwwegen die de agrarische bedrijven ontsluiten en zorgen daarmee ook voor een hogere geluidsbelasting. Nieuwe ontwikkelingen die de oprichting van geluidsgevoelige objecten tot gevolg hebben, zijn niet bij recht toegestaan in het voorliggend bestemmingsplan. Indien in het kader van het voorliggend bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies worden opgericht (bijvoorbeeld via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid), dient een onderzoek

in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden. vraag: hoe is dit toegepast bij gevallen waarbij op de plankaart bij recht een uitbreiding op de verbeelding is toegestaan. Is hier sprake van? Je moet hier aan nieuwe woningen denken toch? Deze worden met dit bestemmingsplan niet bij recht toegestaan. Altijd via een ontheffing of wijziging.

Dit om te bepalen of de nieuwbouw voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

## 9.4.2 Industrie

### Wetgeving

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van (grote) lawaaimakers enerzijds (zowel solitaire bedrijven als gevestigd op industrieterreinen) en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbepert uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. Op deze zonegrenzen geldt een wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

### Bestemmingsplan

In de nabijheid van het plangebied is het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaanaanwezige. De vastgestelde zone rond het industrieterrein is - voor zover relevant - op de verbeelding weergegeven. Binnen deze zone gelden beperkingen met betrekking tot de vestiging van geluidgevoelige bebouwing.

## 9.4.3 Stiltegebieden

In het plangebied ligt het vastgestelde stiltegebied Polder Wormer, Jisp en Neck.



Figuur 19. Stiltegebied Polder Wormer, Jisp en Neck (bron: Omgevingsverordeningh 2020)

Voor dit stiltegebied geldt een zorgplicht om maatregelen te nemen tegen geluidverstoring. In de Omgevingsverordening is een aantal verbodsbepalingen opgenomen (paragraaf 4.2.1) en in artikel 6.56 van

de Omgevingsverordening zijn richtwaarden geluidsniveau geluidsbronnen en inrichtingen.

## 9.5 Externe veiligheid

### 9.5.1 Inleiding

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

- inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen)
- transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor (Besluit externe veiligheid transportroutes met bijbehorend Basisnet) en
- transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen).

De belangrijkste risicomaten voortkomend uit de wet- en regelgeving rond externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico, weergegeven in de 10-6-jaar/contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde).

### 9.5.2 Onderzoek

#### Inrichtingen

In en in de nabijheid van het plangebied ligt een aantal inrichtingen met gevaarlijke stoffen die onder het Bevi vallen (bron: risicokaart). Van enkele van deze inrichtingen valt de plaatsgebonden risicocontour (10-6-jaar/contour) en het invloedsgebied in het plangebied.

Het betreft de volgende Bevi-inrichtingen:

Inrichting	PR 10 <sup>-6</sup> -jaar/contour in meter	Binnen/buiten plangebied	Invloedsgebied in meter	Binnen/buiten plangebied
Albert Beets Transportonderneming B.V.	10	binnen	275	binnen

De volgende Bevi-inrichtingen liggen buiten het plangebied maar hebben wel een invloedsgebied in het plangebied:

Inrichting	PR 10 <sup>-6</sup> -jaar/contour in meter	Binnen/buiten plangebied	Invloedsgebied in meter	Binnen/buiten plangebied
Loders Croklaan	10	buiten	165	binnen

Bovenstaande Bevi-inrichtingen hebben een opslag voor gevaarlijke stoffen waaraan een risicoafstand en een invloedsgebied is gekoppeld. Voor de opslagen geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10 meter is. Deze contouren liggen binnen de inrichtingengrens. Binnen de contouren komen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten voor.

Voor de opslag bij het transportbedrijf Albert Beets geldt een invloedsgebied voor het groepsrisico van 275 meter. Dit invloedsgebied ligt deels buiten de inrichting en overlapt het plangebied.

Voor de opslag bij Loders Croklaan geldt een invloedsgebied van 165 meter. Ook dit invloedsgebied ligt deels buiten de inrichting en overlapt een klein deel van de Zaan, op de locatie waar dit water ook in het plangebied is gelegen.

Bij de ontwikkeling van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied moet het groepsrisico in beeld worden gebracht. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maakt, is dit voor voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

### Wegen en spoorwegen

In het plangebied ligt een aantal wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de navolgende wegen:

Weg	Binnen/buiten plangebied	PR 10 <sup>-6</sup> -jaar/contour in meter	30 m-zone	Invloedsgebied in meter
A7	binnen	nee	ja	pm
N514	binnen	pm	pm	pm
N246	buiten	pm	pm	pm
N203	buiten	pm	pm	pm

Buiten het plangebied ligt de volgende spoorlijn die invloed heeft op het plangebied:

Weg + traject	Binnen/buiten plangebied	PR 10 <sup>-6</sup> -jaar/contour in meter	30 m-zone	Invloedsgebied in meter
Spoorlijn Purmerend - Zaandam	Buiten	pm	pm	pm

### Buisleidingen

Binnen het plangebied is een buisleiding aanwezig waardoor aardgas worden vervoerd. Binnen de risicocontour van de buisleiding zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig.

#### 9.5.3 Verantwoording groepsrisico

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen via transportroutes en door hogedruk transportleidingen. Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

## 9.6 Bodem

### 9.6.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden en aan bodemonderzoeken. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen.

Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

### 9.6.2 Vertaling

Binnen het hele plangebied is een grote variatie van gebruiksfuncties aanwezig, waaronder landbouw, recreatie, wonen, werken en infrastructuur. Op basis van de huidige situatie, het gebruik en de historische informatie, kan worden bepaald of bodemverontreinigingen zijn te verwachten die een belemmering kunnen vormen voor mogelijke ontwikkelingen. Op dit moment is nog niet duidelijk waar zich gedurende de planperiode ontwikkelingen zullen gaan voordoen. Het onderhavige plan bevat daartoe een aantal flexibiliteitsbepalingen (onder andere afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden), waarmee ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient vast komen te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het betreffende voornemen.

## 9.7 Luchtkwaliteit

### 9.7.1 Inleiding

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5. Artikel 5.16 geeft daarbij aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid. Aangezien een bestemmingsplan is genoemd onder deze bevoegdheid, dient de luchtkwaliteitstoets te worden uitgevoerd.

Gelet op artikel 5.16, lid 1 onder a tot en met d van deze wet, kan het bevoegd gezag tot besluitvorming overgaan indien aan één van de onderstaande eisen wordt voldaan:

- aannemelijk is gemaakt dat besluitvorming niet leidt tot het overschrijden van de in de Wet milieubeheer opgenomen grens- of richtwaarden;
- aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de besluitvorming per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de besluiten samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat besluitvorming "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen;
- de activiteiten die middels het plan realiseerbaar worden gemaakt, zijn genoemd, beschreven ofwel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een vastgesteld programma.

### 9.7.2 Onderzoek

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit (aandachtspunt c). De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierin is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggend bestemmingsplan is een overwegend conserverend van aard en maakt bij recht slechts kleinschalige ontwikkelingen mogelijk (deze kleinschalige ontwikkelingen kwamen deels voort uit de keukentafelgesprekken) die, zoals nu voorzien, geen overschrijding van de normen met zich meebrengen blijkt uit de ruimtelijke onderbouwingen die hiervoor opgesteld zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het effect op de luchtkwaliteit inzichtelijk te worden gemaakt.

Volledigheidshalve is een globaal onderzoek naar de achtergrondniveaus van de luchtkwaliteit gedaan.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). De grenswaarden uit de wet voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie	Norm
NO <sub>2</sub>	



Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
<i>PM10</i>	
Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
<i>PM2,5</i>	
Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2015)

Om te bepalen hoe in Wormerland de situatie is met betrekking tot stikstofdioxide en fijnstof, zijn de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2016 geraadpleegd.

### **Stikstofdioxide**

Uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt dat in de huidige situatie (meetjaar 2016) de concentratie stikstofdioxide tussen de 15 en 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt. In het jaar 2025 is de verwachting dat in het grootste deel van de gemeente deze concentratie is gedaald tot beneden de 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### **Fijn stof**

Ten aanzien van fijn stof (PM10) blijkt uit het kaartmateriaal dat in nagenoeg de gehele gemeente de concentratie minder dan 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt (2016). Voor het jaar 2025 is de verwachting dat deze concentraties dalen tot maximaal ongeveer 18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### **Zeer fijn stof**

Ten aanzien van zeer fijn stof (PM2,5) blijkt uit het kaartmateriaal dat in de huidige situatie in de gehele gemeente de concentratie tussen de 10 en 12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ligt. Voor het jaar 2025 is de verwachting dat deze concentraties in een groot deel van de gemeente gedaald zijn tot onder de 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Uit dit globale onderzoek naar de concentraties van NO<sub>2</sub>, PM10 en PM2,5 blijkt dat in deze omgeving geen problemen aanwezig of te verwachten zijn.

## Hoofdstuk 10 Resultaten uit het planMER

### 10.1 Algemeen

De centrale doelstelling in het bestemmingsplan is 'behoud door ontwikkeling'. Het landelijk gebied van de gemeente Wormerland is een uniek kwetsbaar 'weidevogel- en agrarisch cultuurlandschap'. Het bestemmingsplan is zowel beheersgericht als ontwikkelingsgericht van aard. Het is beheersgericht waar het gaat om de instandhouding en bescherming van de hoofdfuncties van landbouw, natuur en landschap en ontwikkelingsgericht waar het gaat om het in stand houden en versterken van de dynamiek van het landelijk gebied.

Ten behoeve van die ontwikkeling is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft met name de schaalvergroting in de landbouw. Hiermee vormt het bestemmingsplan het kader voor mogelijke m.e.r.-(beoordeling)plichtige activiteiten en is het noodzakelijk om een planMER op te stellen voor het ontwerpbestemmingsplan. Een dergelijk rapport biedt inzicht in de verschillende milieueffecten van de ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn. Op basis van dit planMER kan een onderbouwde en overwogen keuze worden gemaakt over welke ontwikkelingen wel en welke niet mogelijk (kunnen) worden gemaakt op basis van milieuoverwegingen.

Omdat in het bestemmingsplan Landelijk gebied ontwikkelingen in de landbouw aan de orde zijn, waarvan niet op voorhand kan worden uitgesloten dat deze ontwikkelingen significante effecten hebben voor Natura 2000-gebieden, was het nodig een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming uit te voeren. Dit bracht ook met zich mee dat er een plan-m.e.r. moest worden uitgevoerd. Het planMER is als Bijlage 3 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In het planMER zijn met name agrarische activiteiten onderzocht, omdat deze activiteiten in het voorliggend bestemmingsplan kaderstellend zijn voor de plan-m.e.r. Overige relevante aspecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter eveneens onderzocht. Hiervan wordt verderop in dit hoofdstuk verslag gedaan. Op basis van dit inzicht in de verwachte milieueffecten was het mogelijk om het voornemen en een alternatief hiervoor te beoordelen. Naar aanleiding hiervan zijn, met de planMER als onderdeel van de onderbouwing, keuzes gemaakt in de ontwikkelingen die wel en die niet op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het navolgende wordt een en ander nader uitgewerkt. De paragrafen volgen de stappen die zijn gezet in de totstandkoming van het MER.

Om te beginnen, is het voornemen beschreven (paragraaf 10.2). Het voornemen kan worden omschreven als de ruimtelijke ontwikkeling die de gemeente voor ogen staat voor het buitengebied, zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten. Van dat voornemen zijn de effecten bepaald (paragraaf 10.3).

### 10.2 Het voornemen

Zoals is opgemerkt, heeft de gemeente Wormerland het voornemen om een bestemmingsplan voor het buitengebied vast te stellen. De centrale doelstelling in het bestemmingsplan is 'Behoud door ontwikkeling'. Het landelijk gebied van Wormerland is een uniek kwetsbaar weidevogel- en agrarisch cultuurlandschap. In de gebieden aangewezen voor zowel landschappelijke als natuurlijke waarden is meer ruimte voor natuurbeheer en -ontwikkeling dan voor agrarische bedrijvigheid. De ruimte voor agrarische bedrijvigheid wordt geboden in de gebieden die zijn aangewezen voor alleen landschappelijke waarden.

Op grond van het bestemmingsplan wil de gemeente in De Wijde Wormer de agrarische bedrijven ruimte bieden voor ontwikkeling. Zij maakt hierbij onderscheid in agrarische volwaardige bedrijven en agrarisch klein bedrijven. De gemeente biedt met name de volwaardige agrarische bedrijven ruimte door onder andere aan de hand van een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha. Voor volwaardige

bedrijven gelegen in een Natura 2000-gebied gelden extra beperkingen. Voor de aanwezige paardenbedrijven in de gemeente is een aparte bestemming opgenomen. Ondernemers met concrete plannen voor ontwikkeling hebben met het bestemmingsplan mee kunnen liften. Aan de hand van zogenoemde keukentafelgesprekken zijn een zevental nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan betrokken. Intensieve veehouderijen zijn niet toegestaan.

In een planMER voor een bestemmingsplan zoals het bestemmingsplan Landelijk gebied Wormerland moeten de milieueffecten van de •worstcasesituatie worden bepaald. Dit is de situatie waarbij alle mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan helemaal worden gebruikt. Voor dit bestemmingsplan is de situatie waarin alle volwaardige agrarische bedrijven (niet gelegen in Natura 2000 gebied) uitbreiden naar een bouwvlak van 1,5 ha.

De ontwikkelingsruimte van de agrarische bedrijven is in het voornemen beperkt aan de hand van een zogenoemde stikstofregel waarmee significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden voorkomen. De ontwikkelingsruimte voor ieder bedrijf is hiermee de bestaande bedrijfsemissie kg NH<sub>3</sub>/jr.

### **10.3 Effecten van het voornemen**

Uit de beoordeling van de milieueffecten van het voornemen blijkt dat er nauwelijks effecten optreden. De verschillende aspecten zijn over het algemeen licht negatief beoordeeld. Dit heeft met name als reden dat in de regels van het bestemmingsplan diverse maatregelen op voorhand zijn opgenomen om eventuele effecten te voorkomen. Daarnaast is het plangebied gelegen in en wordt omringd door diverse bijzondere natuurgebieden die beperkende gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Zoals uit de passende beoordeling (hoofdstuk 12 van het planMER) blijkt, is een 'significant negatief effect' op Natura-2000 gebieden door een toename van het de stikstofdepositie in het voornemen uit te sluiten. Dit betekent dat de uitwerking van het bestemmingsplan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Er is dan ook geen alternatief opgesteld.

### **10.4 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan**

Uit de beoordeling van de milieueffecten van het voornemen blijkt dat een bestemmingsplan op basis van het voornemen kan worden vastgesteld. Het plan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Daarbij kan worden opgemerkt dat een bestemmingsplan op basis van het voornemen uitvoerbaar mag worden geacht. Met andere woorden, binnen de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksregels kan in het algemeen gebruik worden gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

### **10.5 Toetsingsadvies Commissie m.e.r.**

De Commissie m.e.r. heeft op 11 oktober 2019 over het toenmalige planMER een toetsingsadvies uitgebracht. In een Oplegnotitie (zie Bijlage 4) is het toetsingsadvies integraal opgenomen en besproken. Zoals uit de Oplegnotitie blijkt, is een aantal adviezen van de Commissie m.e.r. overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 11 Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan landelijk gebied moet voor de komende tien jaar een passend kader voor de planologische toetsing van bouwaanvragen, andere vergunning en handhaving vormen. Dat betekent dat het plan niet alleen de huidige situatie vastlegt, maar ook ruimte biedt voor ontwikkelingen die in de komende tien jaar zullen plaatsvinden.

### 11.1 Voorgeschiedenis

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is timing heel belangrijk; dat de goede dingen op het juiste moment gedaan worden. Het zwaartepunt van de communicatie rond het plan zat in het begin van het planproces. In het begin moeten de piketpalen voor het nieuwe bestemmingsplan immers worden geslagen. In de rest van het planproces kunnen de vruchten van deze intensieve en vroegtijdige communicatie worden geplukt. Bij de start van het project is als aftrap de Dag van het buitengebied ingepland. Tijdens deze dag zijn de betrokken ambtenaren gevraagd om op een passende locatie in het buitengebied samen met het bureau de piketpalen voor het nieuwe bestemmingsplan te slaan. Daarvoor is 's ochtends eerst met een brede vertegenwoordiging van het gemeentelijk apparaat een evaluatie van het huidige bestemmingsplan uitgevoerd. In de middag werden de bevindingen van die discussie gefilterd en getrechterd met de ambtelijke projectgroep. De uitkomst van de dag vormde de input voor een arenadebat met de Raad tijdens de Avond van het buitengebied.

Ook is een projectwebsite gemaakt. Op deze site is gedurende het project alle informatie voor iedereen beschikbaar.

Er is een brede ambtelijke projectgroep ingesteld, waarin de disciplines worden opgenomen die bij de beleidsvoorbereiding maar ook bij de uitvoering en handhaving van bestemmingsplannen zijn betrokken. Daarbij is ook de afdeling Communicatie op een aantal belangrijke momenten betrokken.

Met het oog op het beoordelen van draagvlak van beleidskeuzen is ook een groep van 'meedenkers' ingesteld. Naast vertegenwoordigers van belangenorganisaties werd deze groep bemenst door een delegatie van de raad. Op cruciale momenten is deze groep geconsulteerd en heeft op deze wijze meegedacht en meegepraat over de vormgeving van het plan. Het voordeel van deze aanpak was dat mensen uit het gebied raadsleden rechtstreeks konden informeren over standpunten en wensen. Raadsleden konden zich op deze wijze een beter beeld vormen van de noodzaak van bepaalde beleidskeuzen en de vorm waarin deze het beste kon worden gegoten.

Na het voorbereidende werk in de zomer van 2015 is de Nota van Uitgangspunten in de nazomer van 2015 tot stand gekomen. Daarna is op basis van het oude bestemmingsplan een vlekkenkaart ter inzage gelegd. Hierop zijn veel reacties gekomen over de veranderingen die sindsdien hebben plaatsgevonden. De reacties op de vlekkenkaart zijn opgenomen in een reactieschema.

De vlekkenkaart was samengesteld uit de combinatie van de wijzigingen en ontheffingen en andere buitenplanse projecten, die aan de verbeelding van het oude bestemmingsplan was gekoppeld. Per adres is de (nieuw) te bestemmen functie aangegeven. Zoals aangegeven is deze ter inzage gelegd voor de bewoners van het landelijk gebied van Wormerland, zodat zij konden bekijken of voor hun perceel een correcte inventarisatie heeft plaatsgevonden en zo nodig konden zij (digitaal) reageren op de inventarisatie. Op deze manier konden hierdoor foutjes uit de inventarisatie worden gefilterd, zodat later bij het opstellen van het bestemmingsplan geen "ruis meer op de lijn" zou ontstaan ten aanzien van de juistheid van de bestemmingen en dergelijke.

Het vertrekpunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied was dus het oude vigerende bestemmingsplan, maar ook de recente visie op de gemeente in de vorm van de Structuurvisie. Het doel was om voornamelijk om het oude plan te actualiseren. Nieuwe ontwikkelingen (voor zover ze niet al door de gemeente zijn bekrachtigd) blijven bewust buiten het plan, omdat de Structuurvisie als (toetsings)kader dient voor deze nieuwe ontwikkelingen. Dit past bij de nieuwe tijd, waarin ook de wetgever middels het Besluit Quickwins al veel nieuwe mogelijkheden heeft geschapen voor snelle buitenplanse procedures en ook de nieuwe Omgevingswet zal uitgaan van 'behouden omgevingsplannen' met 'ruime buitenplanse mogelijkheden'.

De verandering in het buitengebied bestaat enerzijds uit het ontstaan van grote agrarische bedrijven en

anderzijds de nieuwe functies die hun intrede doen in het buitengebied. Het tempo van ontwikkelingen was in een tijd van economische luwte weliswaar teruggelopen, maar diezelfde economische omstandigheden dagen mensen ook uit om innovatief en vindingrijk te zijn. Dit leidt vaak tot verrassende initiatieven en combinaties van functies die je als gemeente van te voren niet kunt bedenken, maar als ze zich voordoen graag wil omarmen. Het geldende bestemmingsplan staat dit meestal in de weg. Een bestemmingsplan gaat immers over de bekende toekomst van ten hoogste 10 jaar. Als er in die bestemmingsplannen al ruimte is voor alternatieve functies in het landelijk gebied, dan dienen ze vanuit onze planningstraditie veelal gebonden te zijn aan het buitengebied en worden de mogelijkheden doorgaans uitputtend benoemd. Met andere woorden: een bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de onbekende toekomst. In paragraaf 11.2 wordt verder ingegaan op de onbekende toekomst.

Een deel van de ontwikkelingen die binnen de planperiode wel zijn te voorzien, zijn meegenomen in het bestemmingsplan. In de inventarisatiefase is geïnventariseerd welke initiatiefnemers binnen de planperiode plannen willen uitvoeren. Dit moesten zij hard maken met een bedrijfsplan. Vervolgens werd in de fasen van de startnotitie/het voorontwerpbestemmingsplan een aantal keukentafelsessies georganiseerd, waarin de ruimtelijk landschappelijke mogelijkheden en randvoorwaarden zijn verkend. Bij de keukentafelsessies was een onafhankelijk voorzitter, een landschapsarchitect en een vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig. De keukentafelsessie mondde uit in een beeldkwaliteitsplan op maat per initiatief al dan niet gecombineerd met een ruimtelijke onderbouwing. Deze documenten zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd ter onderbouwing.

## 11.2 Onbekende toekomst en keukentafelgesprekken

De gemeente wil de onbekende toekomst kansen bieden. Dat kan niet zonder kaders. Wel rekken we de kaders op. We willen namelijk niet meer sturen op wat waar kan. Dan zouden we een eindbeeld geven van een toekomst die immers onbekend is.

De kaders zijn bepaald op basis van de vraag "wat willen we persé NIET dat er gebeurt". Het antwoord op die vraag is de uiterste grens tot waar de kaders kunnen worden opgerekt.

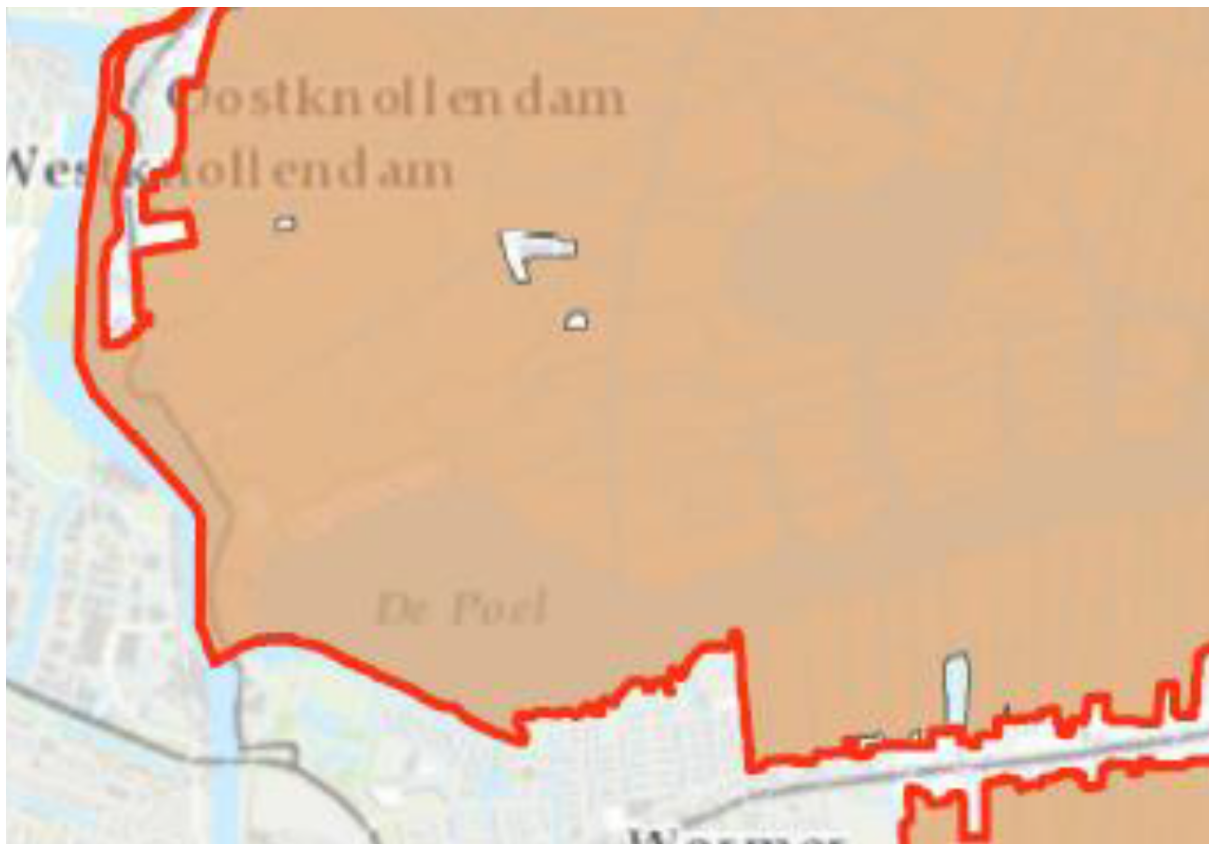


Het antwoord op de vraag "wat willen we persé niet dat er gebeurt" is volgens de gemeente: 'dat de identiteit van onze gemeente en de identiteit en kwaliteiten van de deelgebieden in het landelijk gebied teniet gaan'. Wij zeggen dus op voorhand niet dat een pretpark in onze gemeente niet zou mogen, maar dat dat alleen zou mogen als hiermee de identiteit van het gebied wordt behouden en versterkt.



Er zijn twee deelgebieden te onderscheiden met elk hun eigen identiteit en kwaliteiten:

1. Veenweidegebied
2. Droogmakerijen



### **1. Veenweidegebied**

Het veenweidegebied is een weids, Hollands cultuurlandschap met een netwerk van sloten, weilanden, rietkragen en ondiepe plassen. Rond 1000 na Christus is het ontgonnen voor de landbouw. Opvallend zijn de

honderden eilanden omgeven door sloten en rietkragen.

De eilanden zijn ruim duizend jaar geleden door mensenhanden gemaakt. Voor die tijd was hier een veengebied dat regelmatig overstromde met zout water uit de Zuiderzee.

Het huidige veenweidegebied heeft een open karakter, hetgeen veroorzaakt wordt door het overheersend extensief agrarisch gebruik van de graslanden. De graslanden zijn zowel in eigendom van natuurmonumenten als particulieren. In het gebied zijn veel brede, open watergangen en plassen aanwezig. De boerderijen in het gebied staan langs de dijk aan de rand van het gebied. Het beheer van het veenweidegebied is gericht op het voorkomen van dichtgroeien van sloten met riet en het voorkomen van verruiging van het land, waardoor de openheid wordt aangetast. Een ander belangrijk kenmerk is de opstreckende strokenverkaveling met lange smalle kavels welke veelal gescheiden worden door watergangen.

Zie voor de paragraaf 3.2.3 (Bijzondere Provinciale Landschappen) en 4.2.3 (NNN gebieden) voor een uitgebreide omschrijving van de kernkwaliteiten, wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden en de randvoorwaarden waaronder nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

## **2. Droogmakerijen**

De droogmakerijen zijn veel lager in het landschap gesitueerd (ongeveer 4,5 m) dan het veenweidegebied. De droogmakerijen beschikken over een kenmerkende openheid, anders dan het omliggende landschap, en een duidelijk waarneembare aaneengesloten dijk.

De Wijde Wormer is drooggelegd tussen 1624 en 1626. Deze relatief gave droogmakerij is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol. Het huidige inrichtingspatroon van wegen, bebouwing, dijken en waterlopen dateert nog uit de ontginningsfase. Aan het wegenpatroon is de weg- en erfbepanting gekoppeld, waardoor sprake is van een aantrekkelijk groen landschap. Verder is de oost-west georiënteerde wegenstructuur opvallend. Zowel de A7 als de Noorderweg en Zuiderweg zijn in deze richting gesitueerd. De boerde-rijen liggen aan deze ontsluitingswegen. Loodrecht op deze structuur, zijn enkele dwarswegen aanwezig, die parallel lopen aan de verkavelingsstructuur.

Deze verkavelingsstructuur is blokvormig, in tegenstelling tot de strokenverkaveling in het veenweidegebied. In de polder komen overwegend agrarische bedrijven voor. Incidenteel komen andere functies in de vorm van niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie voor.

Zie voor de paragraaf 3.2.3 (Bijzondere Provinciale Landschappen) en 4.2.3 (NNN gebieden) voor een uitgebreide omschrijving van de kernkwaliteiten, wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden en de randvoorwaarden waaronder nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

## **Keukentafelgesprekken**

We hebben ondernemers en burgers de kans geboden om de voorziene ontwikkelingen op hun perceel in het bestemmingsplan op te laten nemen. Ondernemers en particulieren is daarom de mogelijkheid geboden om in de procedure 'mee te liften' met het nieuwe bestemmingsplan.

Daarvoor zijn wij in gesprek gegaan met initiatiefnemers. Wij hanteren daarvoor een maatwerkbenadering omdat iedere plek uniek is en elke initiatiefnemer ook. Het maatwerk is aan de keukentafel van de initiatiefnemer verricht.

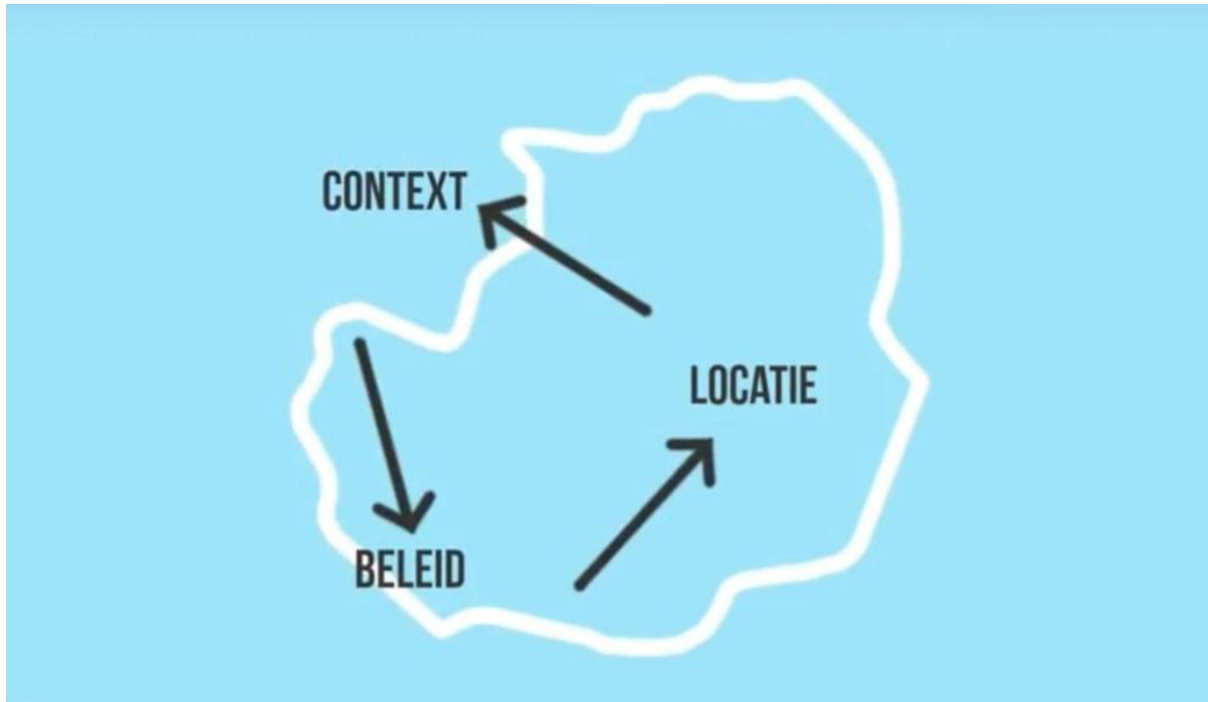
Onder de volgende voorwaarden is de gemeente het gesprek met de ondernemers en particulieren aan gegaan:

- Middels een bedrijfsplan dient aangetoond te worden dat het reëel is dat de beoogde ontwikkeling binnen 10 jaar (de houdbaarheid van het bestemmingsplan) gerealiseerd zal én kan worden.
- De plannen zullen nadat het plan is ingediend, samen met deskundigen van (en namens) de gemeente worden verkend tijdens een keukentafelgesprek. Daaruit vloeit een landschappelijk inpassingsplan voort waarin het bedrijfsbelang en het maatschappelijk belang zijn samengevlochten. Hierbij wordt ook het Handboek erfinrichting van Landschap Noord-Holland betrokken.
- Er dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden, waarin de uitvoerbaarheid van de (bedrijfs)uitbreiding wordt verantwoord.



- Er dient vooraf, maar wel pas nadat uit het keukentafelgesprek blijkt dat het plan kansrijk is, een overeenkomst met de gemeente gesloten te worden, waarin bovenstaande en de afwikkeling van de kosten zijn vastgelegd.

Voor het maatwerk aan de keukentafel werken wij binnen de mogelijkheden die de provincie biedt. Binnen die beleidsruimte maken we gebruik van de kaders voor de onbekende toekomst. Sectoraal gemeentelijk beleid kan ten dienste van het maatwerk zo nodig opgerekt worden.



De volgende keukentafelgesprekken zijn gevoerd en zijn in het bestemmingsplan verwerkt:

1. Oudelandsdijk 8(a) Spijkerboor
2. Kanaaldijk 14 Spijkerboor
3. Noorderweg 85 Wijdewormer
4. Engewormer 18a/20/20a Wormer
5. Wormerringdijk 7 Wormer

De bijbehorende inrichtingsschetsen zijn in Bijlage 8 tot en met Bijlage 12 opgenomen. De verschillende ontwikkelingen zijn tevens getoetst aan de provinciale omgevingsverordening.

### **Oudelandsdijk 8(a) 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 nevenschikt 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 (zie Bijlage 10) 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 8 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 (zie Bijlage 9).

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 18a Wormer**

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 voorkómen 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 m<sup>2</sup>. 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 twee bedrijfswoningen toegestaan. Deze 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.

### **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 (zie Bijlage 12).

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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.

- Artikel 6.46 Bijzonder Provinciaal Landschap

De bebouwing zal niet toenemen, omdat er ruim 550 m<sup>2</sup> 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 als Bijlage 11 bijgevoegd.

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.

### **11.3 Algemene aanpassingen**

Ten opzichte van de regels van het oude bestemmingsplan Landelijk gebied zijn een aantal algemene wijzigingen doorgevoerd. Zo is de naamgeving van een aantal bestemmingen en aanduidingen aangepast. Bestemmingsplannen moeten worden opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In de SVBP2012 is onder andere de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De indeling van de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd en er zijn een aantal standaard begrippen die veel voorkomen opgenomen. Ook veel voorkomende onderdelen van de wijze van meten zijn vastgelegd. Van de SVBP2012 mag in principe niet worden afgeweken.

Daarnaast is nieuwe wetgeving, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de regels van dit bestemmingsplan verwerkt. In het oude plan wordt gesproken van ontheffingen, in het onderhavige plan van afwijkingen en omgevingsvergunningen. Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn ook aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving.

Tot slot zijn de regels in het nieuwe plan zoveel mogelijk kwantitatief in plaats van kwalitatief opgesteld. Doel daarvan is dat bij toetsing van bijvoorbeeld een bouwplan aan de bestemmingsplanregels, direct duidelijk is of hieraan wordt voldaan. Over kwalitatieve normen kan discussie ontstaan, over kwantitatieve normen is dit veel minder vaak het geval.

### **11.4 Aanpassingen op perceelsniveau**

Voor een aantal percelen is een andere bestemming opgenomen in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Hierbij is niet voor alle percelen een onderbouwing nodig. Voor een aantal percelen wel. Hieronder is opgenomen voor welke percelen dit geldt. De wijzigingen zijn tevens getoetst aan de provinciale omgevingsverordening.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 (250m<sup>2</sup>). 150 m<sup>2</sup> is vergunningsvrij toegestaan en die overige 100 m<sup>2</sup> 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.

Zie Bijlage 13 voor het akoestisch onderzoek.

### **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.

Er is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd als Bijlage 14. De toekomstige terreinindeling is ook als voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels.

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 omliggende 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 m<sup>2</sup> 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.

## **11.5 Nieuw beleid**

Behalve de hier voor genoemde algemene aanpassingen, zijn een aantal nieuwe beleidsstukken verwerkt in dit nieuwe bestemmingsplan.

### **11.5.1 Bruggen en dammen**

De regeling in het oude bestemmingsplan voor toegangsbruggen en -dammen is heroverwogen naar aanleiding van wensen die door verschillende (agrarische) bedrijven zijn gesteld voor het verbreden van hun inrit.

Het doel van de heroverweging was om te komen tot een eenduidige regeling voor dammen en bruggen waarbij zowel rekening wordt gehouden met de bedrijfskundige noodzaak voor bredere dammen als de noodzaak om de beeldbepalende waarde van de wegsloot in stand te laten.

De toelaatbaarheid van bruggen en dammen is afhankelijk gesteld van het landschap.

De volgende overwegingen hebben een rol gespeeld bij de totstandkoming van het beleid.

De vastgestelde structuurvisie ziet de droogmakerijen als agrarisch productiegebied. De agrariër krijgt de mogelijkheid zijn agrarische bedrijfsvoering voort te zetten (verder uit te bouwen) of te verbreden. Vanuit dat oogpunt is het relevant de agrariër te faciliteren in een goede ontsluiting (met voldoende brede

dammen en bruggen) van zijn perceel. Ook is het beleid en de regelingen in de verschillende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied van de omliggende gemeenten in de afweging betrokken. De nieuwe regeling sluit aan op het beleid dat voor de gemeente Beemster geldt. Ook het Hoogheemraadschap is bij de beleidsvorming betrokken.

De gemeente Wormerland heeft een waardevol buitengebied met twee verschillende, goed herkenbare landschapstypen; het rationeel ontwikkelde, geometrische verkavelde droogmakerijenlandschap en het waterrijke veenweide-/veenpolderlandschap met een grillig, opstrekend verkavelingspatroon. Het droogmakerijenlandschap komt voor in de Wijdewormer en de Engewormer. Het overige gemeentelijke grondgebied kent het veenpolderlandschap. De twee landschapstypen zijn nog redelijk authentiek en worden mede door de smalle wegen, als kleinschalig ervaren. Toch is er een verschil tussen de Wijdewormer en de Engewormer: In de Wijdewormer komt vrijwel alle bebouwing voor langs de twee rechte ontginningassen; de Noorder- en Zuiderweg. De verkaveling is veel grootschaliger dan in de Engewormer. In de Engewormer komt bebouwing alleen voor langs de ringdijk.

In de Wijdewormer zijn vrijwel alle erven ontsloten met een brug of een dam die lijkt op een brug, terwijl in de Engewormer meer dammen voorkomen dan bruggen.

Het nieuwe beleid is hierop afgestemd.

In de Wijdewormer is de toepassing van een brug, gezien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, uitgangspunt. In de Engewormer en het veenweide-/veenpoldergebied is een brug uitgangspunt bij waterlopen die breder zijn dan 5 meter. In overige situaties is zowel een brug als een dam toegestaan.

Een tweede inrit bij een bedrijf is mogelijk, wanneer deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Dit is denkbaar bij schaalvergroting en/of situatie waarbij verbetering van de efficiency van het betreffende agrarische bedrijf aan de orde is. Ook verkeerskundige belangen kunnen een reden zijn om een tweede inrit toe te staan. Bijvoorbeeld als sprake is van een onoverzichtelijke situatie. De noodzaak moet schriftelijk aangetoond worden middels een bedrijfsplan en een schetsplan.

Een brug/dam met een rijbaanbreedte van maximaal 6 meter in het hart van de brug/dam is bij recht toegestaan. De aansluiting op de weg is bij recht maximaal 12 meter breed. Gelet op de smalle wegbreedtes (3,0 tot 4,5 meter) en voorkomende forse landbouwcombinaties of vrachtautocombinaties, kan een grotere breedte noodzakelijk zijn. Met het toestaan van een grotere breedte zal terughoudend worden omgegaan. Zo mag er worden afgeweken van de bouwregels wanneer de vergroting vanuit zwaarwegende bedrijfsmatige, verkeerskundige dan wel economische belangen aantoonbaar noodzakelijk is. De noodzaak van de gewenste breedte moet aan de hand van een draaicirkeldiagram worden aangetoond. De breedte van een rijbaan mag niet meer dan 8 meter bedragen en de breedte van de aansluiting op de weg mag niet meer dan 12 meter bedragen.

Deze noodzaak moet schriftelijk worden aangetoond. Hiervoor geldt hetzelfde als hierboven bij de tweede inrit is aangegeven over verkeerskundige belangen en economische en bedrijfsmatige redenen. Ook zijn er in het beleid eisen gesteld aan de vormgeving van bruggen en dammen.

- a. lid 4.2.3, sub e of sub f en toestaan dat de breedte van bruggen en dammen wordt vergroot, mits:
  1. de vergroting vanuit zwaarwegende bedrijfsmatige, verkeerskundige dan wel economische belangen aantoonbaar noodzakelijk is;
  2. met een draaicirkeldiagram de noodzaak voor gewenste breedte wordt aangetoond;
  3. de breedte van een rijbaan niet meer bedraagt dan 10,00 m;
  4. de breedte van de aansluiting op de weg niet meer bedraagt dan 20,00 m;
  5. de breedte van een dam met rechte damwanden niet meer bedraagt dan 10,50 m;
  6. de breedte van een dam met schuine taluds niet meer bedraagt dan 10,50 m, plus de ruimte die nodig is voor een talud met een helling van 1:1;
  7. de breedte van een brug met rechte damwanden niet meer bedraagt dan 10,50 m;
  8. voor het overige de regels van lid 4.2.3, sub e van overeenkomstige toepassing zijn.
- b. lid 4.2.3, sub e of sub f en toestaan dat bij een bedrijf een tweede brug of dam wordt gebouwd, mits:
  1. de vergroting vanuit zwaarwegende bedrijfsmatige, verkeerskundige dan wel economische belangen aantoonbaar noodzakelijk is;
  2. de noodzaak van de tweede brug voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond met een erfinrichtingsplan op schaal;
  3. voor het overige de regels van lid 4.2.3, sub e van overeenkomstige toepassing zijn.



### 11.5.2 Bed & breakfast

Gemeente Wormerland heeft in de afgelopen jaren diverse aanvragen ontvangen voor het vestigen van een bed & breakfast in of bij een woning. Omdat in zowel de bestemmingsplannen voor de dorpskernen als in het bestemmingsplan voor het landelijke gebied geen regeling was opgenomen voor het al dan niet toestaan van een bed & breakfast, was het wenselijk om beleid te formuleren waarbij wordt aangegeven in welke gevallen dit kan worden toegestaan. Hiermee wordt willekeur voorkomen en wordt er duidelijkheid gegeven aan de burgers.

Het beleid is van toepassing op bed & breakfast bij de woonfunctie en bij dienstwoningen bij andere functies dan de woonfunctie in zowel de dorpskernen als in het landelijke gebied van Wormerland.

Voor het regelen van bed & breakfast is aansluiting gezocht bij de regeling voor een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze regeling die in de huidige bestemmingsplannen is opgenomen is bedoeld om ervoor te zorgen dat er mogelijkheden zijn voor kleinschalige beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en tegelijkertijd passen in de (woon)omgeving en hieraan geen afbreuk doen.

In de regels is de volgende begripsomschrijving opgenomen:

"een kleinschalige, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in één van de bestaande (bij)gebouwen\* en wordt gerund door de gebruikers van het perceel en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

\* hier worden zowel de bijgebouwen bij de woning als de voormalige bedrijfsgebouwen bedoeld.

Voor het toestaan van een bed & breakfast zijn de volgende voorwaarden in de regels van het bestemmingsplan opgenomen:

- de bed & breakfast kan alleen worden aangeboden door de hoofdbewoner van de op het perceel aanwezige (bedrijfs-/dienst)woning;
- de bed & breakfast is zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt aan de hoofdfunctie (om de ondergeschiktheid te waarborgen is een percentage van 40% van de woning als maximum gehanteerd tot maximaal 45 m<sup>2</sup>);
- er is uitsluitend recreatief verblijf voor de maximale duur van 2 weken toegestaan;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- er zijn niet meer dan 6 kamers toegestaan;
- de vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

### 11.5.3 Plattelandswonen

Voor plattelandswonen is geen eigen beleid van de gemeente Wormerland van toepassing, maar is aangesloten bij de Wet Plattelandswoningen, die geldt sinds 1 januari 2013. De wet bevat twee onderdelen. Ten eerste wordt geregeld dat bij verschillende wetten het planologische regime bepalend is voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Ten tweede kan de gemeente regelen dat afgesplitste woningen niet langer worden beschermd tegen de milieugevolgen van het bedrijf waarvan ze zijn afgesplitst. Dit is geregeld door wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), Wet milieubeheer (Wm) en de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet plattelandswoningen zorgt ervoor dat bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting de planologische status bepalend is. Dat was voorheen het feitelijk gebruik. Dat is veranderd: de planologische status is bepalend. In meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

In dit bestemmingsplan is het volgende begrip opgenomen voor plattelandswoning: "een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, dat bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord."

Plattelandswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Bij afwijking kan de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning" worden toegevoegd,

onder de voorwaarden dat wordt aangetoond dat het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorende agrarische bedrijf niet meer noodzakelijk is en dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Ook kan de aanduiding worden verwijderd, in het geval het gebruik als plattelandswoning is beëindigd.

#### **11.5.4 Stolpen**

Ook voor stolpen is nieuw beleid voor de gemeente Wormerland geformuleerd. In het bestemmingsplan worden de karakteristieke stolpen beschermd. Dat heeft vorm gekregen door het opnemen van het volgende begrip:

"een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkante of rechthoekige constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis."

Voorts zijn de stolpen op de verbeelding voorzien van een aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp". Dit betekent dat de hoofdvorm van het gebouw is beschermd.

De bouw van een nieuwe stolp wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt in de Agrarische bestemmingen, in de bestemming Maatschappelijk - Zorgboerderij en in de Woon bestemming, mits de bouwvorm cultuurhistorisch verantwoord is (minimum oppervlak van het vierkant is 12x12 meter tot maximaal 20x20 meter; de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter).

Bestaande stolpen mogen worden gesplitst met het oog op het behoud van deze forse cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Daarbij mag de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, met uitzondering van een vergroting van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> ten behoeve van een entreepartij, moet er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd mag de vestiging geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving en mag de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

#### **11.5.5 Paardenbakken**

De luchtfoto van Wormerland liet zien dat er veel paardenbakken buiten de woonpercelen zijn gerealiseerd. In het huidige beleid (het oude bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland) was het alleen onder voorwaarden toegestaan een buitenrijbaan te realiseren buiten het bouwvlak van een agrarisch perceel. Bij de andere bestemmingen (dus ook bij woonbestemmingen) was dit niet toegestaan.

De gemeente Wormerland staat nog steeds achter dit beleid, dat versnippering van het landelijk gebied voorkomt. Daarom zijn paardenbakken ook in dit bestemmingsplan gebonden aan de bouwvlakken. Buiten het bouwvlak komt slechts een zeer beperkt aantal legale paardenbakken voor. Deze zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-paardenbak".

De paardenbak is als volgt in de begrippen opgenomen:

"een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen."

Bij afwijking mag een paardenbak ook buiten een bouwvlak worden gerealiseerd, in de Agrarische bestemmingen en de bestemming Maatschappelijk - Zorgboerderij. Maar uitsluitend direct in aansluiting op een bestaand bouwvlak. Ook gelden een aantal voorwaarden voor wat betreft omvang en verlichting en dergelijke.

#### **11.5.6 Agrarisch bouwvlak**

In het oude bestemmingsplan was een onderscheid gemaakt in het agrarisch bouwperceel en het agrarisch bouwvlak. In de navolgende figuur is dit zichtbaar. In rood is het agrarisch bouwperceel aangegeven, en het bouwvlak in blauw.



Het agrarisch bouwperceel grenst aan de weg, dus op het voorerf terwijl de bouw mogelijkheden daar juist beperkt zouden moeten worden.

In het nieuwe bestemmingsplan is de flexibiliteit aan de achterzijde van het bouwvlak gesitueerd.

De regeling sluit aan bij het Handboek Ontwerp uw eigen erf Wormerland, waarin het volgende is opgenomen.

### **Polder erf**



*Bomenrij op de erfanden rondom,  
boomgaard en scheidingssloot tussen boomgaard  
en het overige deel van het erf.*

- Vaak tussen 3 sloten omgeven
- Breedte van 100 meter is gebruikelijk
- Streekeigen bomenrijen aan 4 kanten

Voorerf:

- Op de bedrijfswoning (stolp) na onbebouwd.
- Alleen toestaan fruitboomgaard, gebruik als tuin.
- De woning staat op enige afstand van de weg
- Bijgebouwen staan (schuin)achter de achtergevel van de woning.

Overgangszone:

- Kleine bijgebouwen bij de woning.

Achtererf:

- Bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning

### Veenweide erf



Bomenrijen op de erfzanden.

- Langgerekte en onregelmatige vorm
- Omgeven door vier sloten
- Kleinere percelen
- Streek eigen bomenrijen aan 3 kanten.

Voorerf:

- Op de bedrijfswoning (stolp) na onbebouwd.
- Alleen toestaan fruitboomgaard, moestuin, gebruik als tuin.
- De woning staat op enige afstand van de weg (op de dijk gericht)
- Bijgebouwen staan (schuin)achter de achtergevel van de woning.

Overgangszone:

- Kleine bijgebouwen bij de woning.

Achtererf:

- Bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning

## 11.6 Toelichting op bestemmingen

### Artikel 3 Agrarisch - Paardenbedrijf

Binnen deze bestemming vallen de paardenfokkerijen en paardenhouderijen. Het onderscheid tussen deze bedrijven is vaak lastig te maken en dat hoeft ook niet, omdat ze qua ruimtelijke uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn. Bedrijfsgebouwen in deze bestemming mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 7 en 12 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen moet tussen de 20° en 60° bedragen. Ook bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak mag maar 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij een aanduiding iets anders aangeeft. Een paardenbak mag buiten het bouwvlak worden aangelegd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend en aan een aantal voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden**

Deze bestemming is gericht op volwaardige grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven. De bouw- en gebruiksregels van de twee agrarische bestemmingen zijn grotendeels vergelijkbaar. In deze bestemming is echter niet opgenomen dat de maximale oppervlakte van het niet-grondgebonden deel van het bedrijf maximaal 2.500 m<sup>2</sup> p/bouwvlak mag bedragen.

#### **Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden**

Binnen deze bestemming vallen de volwaardige grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden ondergeschikte tweede tak. Voor elk volwaardig bedrijf is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak moet de bebouwing worden gerealiseerd. In een zone van 15 meter achter en aansluitend op het bouwvlak mogen silo's, torensilos, mest- en kuilplaten en bassins worden gebouwd. De maximale oppervlakte van het niet-grondgebonden deel van het bedrijf maximaal 2.500 m<sup>2</sup> p/bouwvlak mag bedragen.

Het bouwvlak van volwaardige grondgebonden agrarische veehouderijbedrijven kan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid uitgebreid worden tot 1,5 hectare.

Daarnaast zijn grondgebonden veehouderijbedrijven als agrarisch kleinbedrijf in deze bestemming opgenomen. Deze klein bedrijven zijn aangeduid op de verbeelding. Deze aanduiding is gegeven als vast is komen te staan dat het betreffende bedrijf onder de milieuregels en de depositieregeling (interne saldering) niet boven de 0,5 ha stalruimte zal uitkomen. Deze bedrijven krijgen een bouwvlak bij recht van 0,5 ha. De bouwvlakken voor deze agrarische klein bedrijven zijn in dit bestemmingsplan behouden gebleven.

Tot slot zijn er de hobbymatige agrarische activiteiten. Het gaat hier om een zeer beperkt aantal dieren en geen perspectief op doorgroei naar volwaardigheid. De hobbymatige activiteiten zijn om die reden ondergebracht in de woonbestemming.

#### **Artikel 6 Bedrijf**

Deze bestemming is gericht op bedrijven, welke zijn genoemd in Bijlage 2 (bij de regels) Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2. De bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag per bestemmingsvlak of per 2 door de aanduiding "relatie" aan elkaar verbonden bestemmingsvlakken niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage van het bestemmingsvlak. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen moet tussen de 20° en 60° bedragen.

#### **Artikel 7 Bedrijf - Loonbedrijf**

Deze bestemming is gericht op loonbedrijven en de daaraan ondergeschikte agrarische activiteiten. De bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage van het bestemmingsvlak. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen moet tussen de 20° en 60° bedragen.

#### **Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening**

Deze bestemming is gericht op energievoorzieningen, naar aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen en een sluis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sluis". Per bestemmingsvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet met bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 9 Detailhandel**

Dit betreft een tuinbouwbedrijf annex hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum". Tevens betreft dit een bouwmarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwmarkt". De oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum" mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak. De bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage van het bestemmingsvlak.

#### **Artikel 10 Groen**

Deze bestemming is gericht op groen- en parkeervoorzieningen. Op of in deze bestemde gronden mogen geen bouwwerken of overkappingen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen niet meer dan 5 meter bedragen.

#### **Artikel 11 Horeca**

Dit betreft lichte horecabedrijven en logiesverstreckende horecabedrijven. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 4,5 en 10 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen moet tussen de 15° en 60° bedragen. Per horecabedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd tenzij anders is aangeduid.

#### **Artikel 12 Maatschappelijk - Molen**

Dit betreft een molen. Het aantal molens mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak. De bouwhoogte van een molen mag niet meer bedragen dan 30 meter.

#### **Artikel 13 Maatschappelijk - Zorgboerderij**

Deze bestemming is gericht op zorgboerderijen, al dan niet met ondergeschikte mate ruimte voor; grondgebonden agrarisch gebruik, lichte horeca en productiegebonden detailhandel. Alleen dagbesteding is toegestaan. Kortdurende crises- of weekendopvang waarbij cliënten niet ingeschreven hoeven te worden in de Gemeentelijke Basis Administratie is echter ook passend. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 7 en 12 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen moet tussen de 20° en 60° bedragen.

#### **Artikel 14 Natuur**

Dit betreft: het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden; waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging; sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen water; ondergeschikt extensief agrarisch medegebruik bestaande uit het weiden/houden van vee; ondergeschikt extensief dagrecreatief en educatief medegebruik; een baggerspeciedepot, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot". Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van een vogelobservatiepost ( waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>). Van overige bouwwerken (geen gebouwen en overkappingen zijnde) mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 15 Recreatie**

Deze bestemming is gericht op het bieden van recreatief (nacht)verblijf aan personen, die elders hun hoofdverblijf hebben. Stacaravans, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - stacaravan" en recreatiewoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" zijn ook toegestaan. De oppervlakte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte van de stacaravan mag niet meer dan 3 meter bedragen. De oppervlakte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer dan 3 en 5 meter bedragen.

Binnen de bestemming is de verhuur van vaartuigen voor recreatief gebruik toegestaan.

### **Artikel 16 Recreatie - Jachthaven**

Dit betreft een jachthaven. De goothoogte van gebouwen en overkappingen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 10 meter. De dakhelling van de gebouwen en overkappingen mag niet meer dan 60° bedragen.

### **Artikel 17 Sport**

Dit betreft; een sportveldencomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sportveld", een golfbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "golfbaan", een scoutingterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "scouting", een algemeen terrein voor sport en recreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - surfeiland" en een paardrijvereniging, van de aanduiding "specifieke vorm van sport - paardrijvereniging". De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen deze bestemming mag niet meer dan 10 meter bedragen en de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen. Ter plaatse van de aanduiding "scouting" en "specifieke vorm van sport - surfeiland" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Artikel 19 Sport - Manege**

Deze bestemming is gericht op een manege. De bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage van het bestemmingsvlak. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 7 en 10 meter bedragen. De dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen moet tussen de 15° en 60° bedragen.

### **Artikel 19 Tuin**

Voor een perceel dat ingericht is als tuin aan de Oudelandsdijk 1 in Spijkerboor is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan met uitzondering van één tuinhuis.

### **Artikel 20 Verkeer**

Deze bestemming is gericht op (ontsluitings)wegen, paden, bruggen, dammen en/of duikers, viaducten en/of tunnels, parkeervoorzieningen, een sluis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sluis" en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg". Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - wegrestaurant" worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen en overkapping mag niet meer dan 10 meter bedragen.

### **Artikel 21 Water**

Kanalen, sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen primair ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en tevens het behoud van de landschappelijke hoofdstructuur, het behoud van de natuurlijke waarden, waar- onder water- en oevervegetaties en als biotoop van aan het water gebonden broedvogels en pleisterende vogels, en de beroeps- en recreatievaart; natuurwetenschappelijk waardevolle gronden op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - natuurwetenschappelijk waardevolle gronden"; kaden, dijken en oeverstroken en bruggen, dammen, duikers, schotten en steigers ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Steigers mogen aansluitend de bestemming Wonen worden gebouwd. Per perceel is een steiger toegestaan, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 0,5 meter boven het waterpeil. De lengte van een steiger mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Voor de bestemming 'Water' die in het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan 'WSV'30 Middential' ligt is een aparte regeling voor steigers opgenomen. Dit is met de aanduiding "specifieke vorm van water - steiger" geregeld. Deze aparte regeling is opgenomen om de bouwrechten voor steigers uit het genoemde bestemmingsplan te herstellen.



Woonschepen zijn toegestaan als ze maximaal 25 meter lang en 6,5 meter breed zijn. Woonschepen mogen niet meer dan 2 meter diep onder de waterlijn liggen en moeten minimaal op 3 meter onderlinge afstand van elkaar liggen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte ter plaatse van de aanduiding "maximum hoogte", gemeten vanaf de waterlijn.

#### **Artikel 22 Wonen**

De percelen met een woonfunctie zijn bestemd als Wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel en ter plaatse van de aanduiding: "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel" voor kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel; "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeerterrein" voor een groepsaccommodatie en kampeerterrein; "bed & breakfast" voor een bed & breakfast; "specifieke vorm van wonen - recreatieappartement" voor een recreatieappartement; "specifieke vorm van wonen - zorgappartementen" voor zorgappartementen; "hovenier" voor een hoveniersbedrijf en "zorgboerderij" voor een natuur- en zorgboerderij. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is 1 hoofdgebouw toegestaan tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 9 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 60°.

#### **Artikel 23 Leiding - Gas**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoofdgastransportleiding. Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de deze bestemming.

#### **Artikel 24 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsleiding. De bouwhoogte van bouwwerken, ten behoeve van hoogspanningsleidingen, mag ten hoogste 40 meter bedragen.

#### **Artikel 25 Waarde - Archeologie 1**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen deze bestemming er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en die niet dieper gaan dan 30 cm. Hiervan kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning en als er aan een aantal voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 26 Waarde - Archeologie 2**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen deze bestemming er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> en die niet dieper gaan dan 50 cm. Hiervan kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning en als er aan een aantal voorwaarden is voldaan.

#### **Artikel 27 Waterstaat - Waterkering**

Deze bestemming is gericht op het onderhoud en de instandhouding van dijken en andere voorzieningen ten behoeve van de regionale waterkering. Op gronden met deze bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken op deze gronden mogen niet hoger zijn dan 2 meter.

## 11.7 Nieuwe en vervallen bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn een aantal bestemmingen opgenomen die niet in het oude plan voorkwamen. Zo is er voor gekozen om voor paardenbedrijven een aparte bestemming op te nemen. Binnen deze bestemming vallen de paardenfokkerijen en paardenhouderijen. Het onderscheid tussen deze bedrijven is vaak lastig te maken en dat hoeft ook niet, omdat ze qua ruimtelijke uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn.

Voor de zorgboerderijen in het plangebied is ook een aparte bestemming opgenomen, 'Maatschappelijk - Zorgboerderij'. De zorgboerderijen hebben een zodanig specifieke functie dat ze een eigen regeling in het bestemmingsplan hebben gekregen. Op deze manier is getracht de specifieke kenmerken en wensen van deze bedrijven zo goed mogelijk te regelen.

In het oude bestemmingplan waren twee recreatieve bestemmingen opgenomen, een bedrijfsmatige en een niet-bedrijfsmatige. Dit onderscheid is in dit bestemmingsplan losgelaten. Er is daarom alleen de bestemming 'Recreatie' opgenomen. De jachthaven die in het plangebied aanwezig is heeft in dit bestemmingsplan ook zijn eigen bestemming gekregen, 'Recreatie - Jachthaven'.

De twee woonbestemmingen die in het oude bestemmingsplan waren opgenomen zijn samengevoegd tot één bestemming 'Wonen'.

Een tweetal bestemmingen die voorkwamen in het oude plan zijn niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, dit zijn de bestemmingen agrarisch dienstverlenend en agrarisch aanverwant. De bestemming Stolpen is een aanduiding geworden. De regeling die de stolpen moet beschermen is in grote lijnen hetzelfde gebleven. De bestemming Maatschappelijke doeleinden is opgesplitst in de bestemmingen 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' en 'Maatschappelijk - Molen'. De aangeduide brandweerkazerne is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf' conform de SVBP2012. Voor de bestemming Agrarisch aanverwante bedrijven geldt dat de bijzondere paardenhouderijen die hieronder vielen nu vallen onder de bestemming 'Agrarisch - Paardenbedrijf'.

## 11.8 De beoordelingscriteria

In veel bestemmingen zijn afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen omdat een bestemmingsplan een momentopname is. De gemeente heeft in deze regels aangegeven welke ontwikkelingen zij binnen welke bestemmingen onder voorwaarden toelaatbaar vindt. Bij deze regels zijn wel beoordelingscriteria opgenomen. Deze criteria gebruikt de gemeente om te beoordelen of een voornemen past op de voorgenomen locatie. De volgende criteria waar geen onevenredige afbreuk aan gedaan mag worden zijn opgenomen:

- a. de natuurlijke en de landschappelijke waarden:
  1. natuurlijke waarden zijn waarden die verband houden met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;
  2. landschappelijke waarden zijn het geheel van waarden die verband houden met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden afzonderlijk of in onderlinge samenhang. Deze waarden zijn in de toelichting omschreven.
- b. de cultuurhistorische en de archeologische waarden:
  3. cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur. Deze waarden zijn in de toelichting omschreven;
  4. archeologische waarde: waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn. Deze

waarden zijn in de toelichting omschreven.

- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden: door gebruik te maken van een flexibiliteitsbepaling mogen de mogelijkheden die er voor eigenaren van aanliggende gronden qua gebruik zijn niet worden beperkt. Hierbij wordt ook gekeken naar bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan nog biedt.
- d. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie.
- e. de milieusituatie: de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.
- f. het woon- en leefklimaat: een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede afwezigheid van geurhinder.
- g. het straat- en bebouwingsbeeld: de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- h. de verkeersveiligheid: de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.
- i. de (openlucht) recreatiemogelijkheden.



## Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid

### 12.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan, is een vlekkenkaart en een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op de vlekkenkaart is inspraak verleend. Deze fungeerde als voorloper van de verbeelding. Tijdens deze periode kon men reageren op de voorgestelde bestemming.

De resultaten van inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. zijn verwerkt in de nota van inspraak en overleg die als Bijlage 15 bij de toelichting is gevoegd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, samen met het planMER, in juni/juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De binnengekomen zienswijzen zijn gebruikt om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan waar nodig en wenselijk aan te vullen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft nogmaals, met bijbehorende stukken, vanaf donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend. Er is een nota zienswijzen opgesteld, waarin de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Ook zijn hierin een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen. De nota is als Bijlage 16 bij de toelichting gevoegd.

### 12.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

In het plan wordt een aantal ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen worden hoofdzakelijk mogelijk gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de afwijking van de regels of wijziging van het bestemmingsplan nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij elke aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Gezien het vorenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

