

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

2.4.2 Beleidsnota waterkeringen 2012-2017

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

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

2.4.3 Keur HHNK

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

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

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

2.4.4 Ligplaats woonschepen

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

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

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

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

2.4.5 Watertoets

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

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

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Algemeen

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

3.2 Historie

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

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

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

3.3 Veenweidegebied

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

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

⁴ Website gemeente Schermer

3.4 Droogmakerij

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

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

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

3.5 Gebiedstypering

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Woonbebouwing

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

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

3.7 Deelgebieden en kernkwaliteiten

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

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

3.7.1 Droogmakerij

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

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

3.7.2 Oterlekerpolder

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

3.7.3 De Matten

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

3.7.4 Eilandspolder

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

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



De Eilandspolder. Bron: www.landvanleeghwater.nl

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

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

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

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

⁵ Kenschets uit gebiedendatabase Alterra:

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

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

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

3.8 Stedenbouwkundige opzet

3.8.1 Linten

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

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

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

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

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

3.8.2 Erven

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

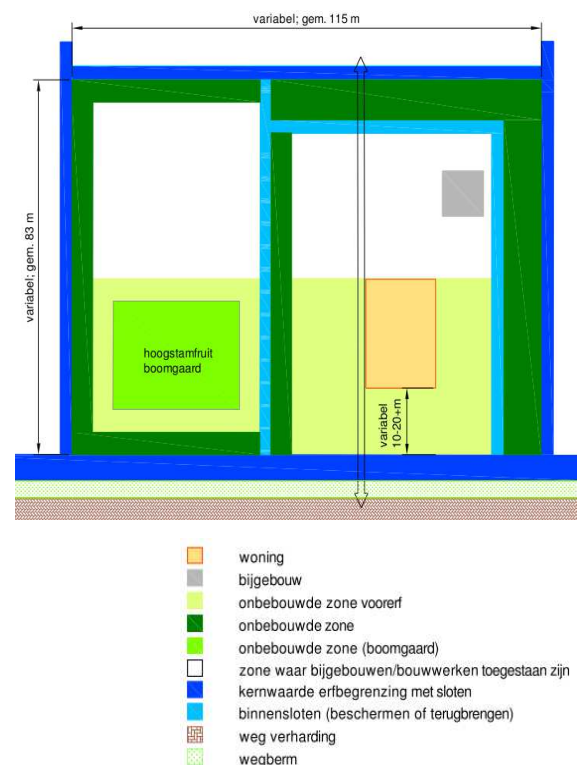
Schermer. Deze erven dragen in hoge mate bij aan de karakteristieke en cultuurhistorische uitstraling van het landelijk gebied. De rationele en rechte verkaveling van het gebied is doorgevoerd in de opzet van de erven. De kavelbreedtes variëren tussen de 100 en de 140 meter, er is geen vaste breedtemaat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

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

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

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

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



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

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

3.8.3 Kenmerkende bebouwing

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

Hoofdstuk 4 De agrarische sector

4.1 Agrarische bouwvlakken

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



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

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

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

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

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

4.2 Nieuwvestiging

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

4.3 Bedrijfswoning

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

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

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

4.3.1 Toegangsdam

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

4.4 Intensieve veehouderijen en grondgebonden bedrijven

4.4.1 Intensieve veehouderij

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

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

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

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

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

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

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



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

4.4.2 Dierveredeling als nevenactiviteit

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

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

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

4.4.3 Grondgebonden agrarische bedrijven

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

Milieu

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

Cultuurlandschap

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

Agrarisch natuurbeheer

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

Recreatie

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

Bedrijventerrein

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

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



4.4.4 Glastuinbouw

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

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

4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

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

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

4.6 Wisselteelt

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

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

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

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

4.7 Huisvesting tijdelijke werknemers

4.7.1 Inleiding

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

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

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

4.7.2 Kernen of landelijk gebied

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

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

4.7.3 Mogelijkheden bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

4.7.4 Handhaving

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

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

4.8 Nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten

4.8.1 Functies

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Bedrijven

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

- **Bedrijven bij recht**

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

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

- **Bedrijven na afwijking**

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



- **Bedrijven (kantoren) in hoofdontwikkelingszone**

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

4.8.3 Recreatie

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

- **Bij recht**

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

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

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

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

- **Recreatie na afwijking**

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

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

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

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

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

4.8.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

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

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

4.8.5 Ondergeschikt

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

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

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

4.8.6 Cumulatie

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

4.8.7 Nieuwbouw

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

4.9 Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

4.9.1 Agrarische bedrijven stoppen

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

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