

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

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

4.4.3 Grondgebonden agrarische bedrijven

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

Milieu

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

Cultuurlandschap

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

Agrarisch natuurbeheer

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

Recreatie

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

Bedrijventerrein

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

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



4.4.4 Glastuinbouw

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

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

4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

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

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

4.6 Wisselteelt

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

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

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

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

4.7 Huisvesting tijdelijke werknemers

4.7.1 Inleiding

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

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

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

4.7.2 Kernen of landelijk gebied

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

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

4.7.3 Mogelijkheden bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

4.7.4 Handhaving

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

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

4.8 Nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten

4.8.1 Functies

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

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

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

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

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

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

4.8.2 Bedrijven

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

- **Bedrijven bij recht**

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

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

- **Bedrijven na afwijking**

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



- **Bedrijven (kantoren) in hoofdontwikkelingszone**

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

4.8.3 Recreatie

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

- **Bij recht**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

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

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

4.8.5 Ondergeschikt

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

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

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

4.8.6 Cumulatie

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

4.8.7 Nieuwbouw

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

4.9 Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

4.9.1 Agrarische bedrijven stoppen

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

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

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

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

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

4.9.2 Hoofdontwikkelingszone

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

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

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

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

4.9.3 Functiewijziging naar wonen

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

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

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

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

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

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

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

4.9.4 Functiewijziging naar bedrijven en kantoren

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

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

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

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

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

4.9.5 Functiewijziging naar recreatie

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

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

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

Voor kleinschalige kampeerterreinen geldt het volgende:

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

4.9.6 Functiewijziging naar maatschappelijke voorzieningen

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

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

4.9.7 Plattelandswoning

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

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

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

Hoofdstuk 5 Wonen

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

5.1 Wijze van bestemmen

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

5.2 Stolpen en splitsing

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Erfbebouwing

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

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

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

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

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

5.4 Beroep aan huis

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

Hoofdstuk 6 Bedrijven

6.1 Bedrijfsfuncties

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

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

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

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

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

6.2 Detailhandel

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

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

6.3 Bedrijfswoning

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

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

6.4 Opslag

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

6.5 Functiewijziging

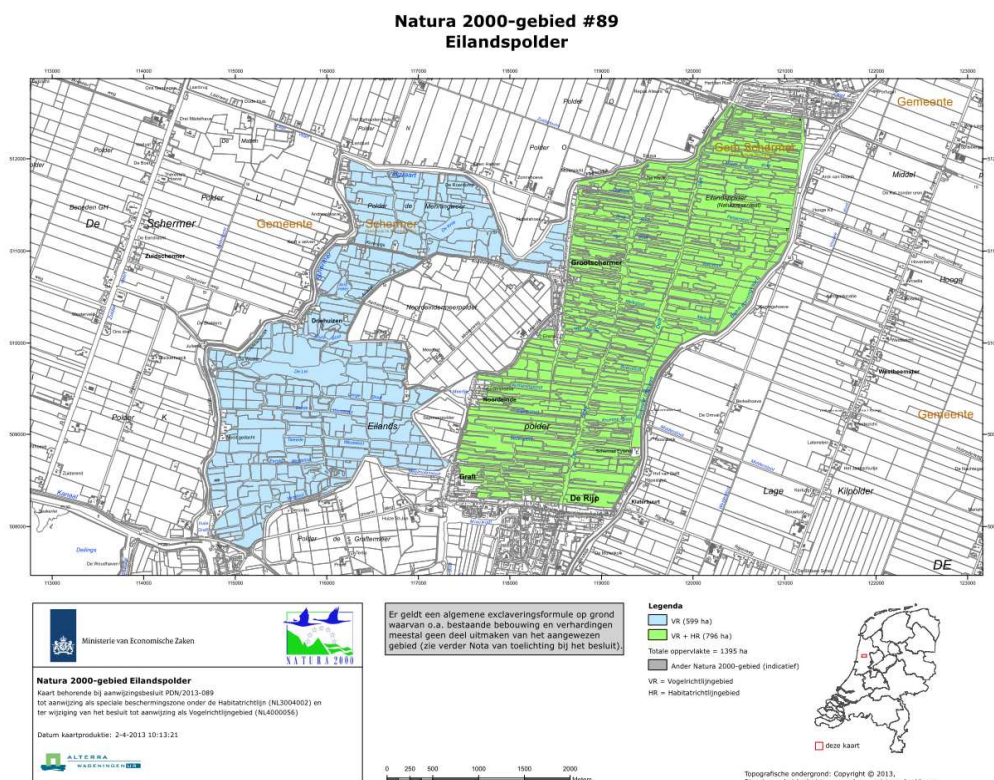
Er wordt geen bevoegdheid opgenomen om een functiewijziging te bewerkstelligen en daarmee te stimuleren. Doel van het plan is dat de aanwezig bedrijfseconomische activiteiten binnen de gemeente blijven voortbestaan.

Hoofdstuk 7 Natuur en weidevogels

7.1 Natuur

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

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



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

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

7.2 Weidevogels

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

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

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



Een Grutto. Bron: www.landvanleeghwater.nl

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

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

Hoofdstuk 8 Paarden

8.1 Onderscheid professioneel - hobbymatig

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

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

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

8.2 Gebruiksgericht - productiegericht

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

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

8.3 Ruimtelijke aspecten aan het houden van paarden

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

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



Paardenbak



Longeercirkel



Stapmolen

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

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

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

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

Afmeting paardenbak

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

Stalling

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

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

Omheining

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

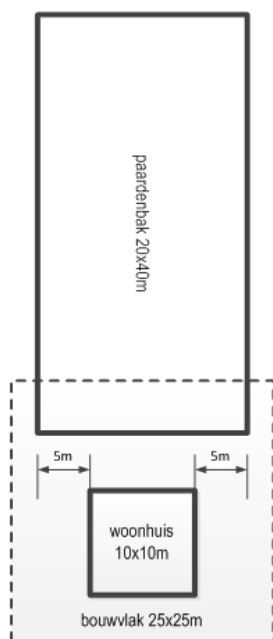
Lichtmasten

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

Geur

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

8.4 Regeling bestemmingsplan



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5 Nieuwvestiging

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

Hoofdstuk 9 Recreatie en toerisme

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 10 Juridische planbeschrijving

10.1 Planvorm

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

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

10.2 Verbeelding

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

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

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

10.3 Planregels

10.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

10.3.2 Agrarisch-Bollenteelt

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

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

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

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

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

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

Bij recht

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

Met afwijking

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

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

Slechts in hoofdontwikkelingszone

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

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

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

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

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

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

- maatschappelijk.

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

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

10.3.3 Agrarisch-Waarde Cultuurhistorie

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

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

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

10.3.4 Agrarisch-Waarde Natuur

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

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

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

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

10.3.5 Bedrijf

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.6 Bedrijf-Nutsbedrijf

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

10.3.7 Cultuur en ontspanning

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

10.3.8 Groen

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

10.3.9 Horeca

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

10.3.10 Maatschappelijk

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

10.3.11 Natuur

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

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

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