

## **MEMO Oplegnotitie bij bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord**

**Aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 7 juli 2011**

**Van het college 21 juni 2011**

Bijgaande notitie wordt geschreven naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, de nota zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen tijdens de vergadering(en) van de commissie Bestemmingsplannen van 31 mei en 1 juni 2011. Tijdens deze vergadering zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt waarop in deze notitie wordt ingegaan. Het is noodzakelijk deze notitie tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en de nota beantwoording zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen, al dan niet gewijzigd, vast te stellen tijdens de raadsvergadering van 7 juli 2011.

### *Algemeen*

Tijdens de vergadering van de commissie zijn enkele opmerkingen gemaakt c.q. vragen gesteld over passages uit de toelichting en de regels. Op deze opmerkingen en vragen zal in deze notitie worden ingegaan. Hierbij wensen wij op te merken dat de toelichting enkel dient ter uitleg van de plankaart en de voorschriften. De toelichting is **geen** juridisch bindend document. De enige juridisch bindende documenten zijn de planregels en de plankaart (tegenwoordig wordt de plankaart verbeelding genoemd). In de toelichting wordt een zo volledig mogelijk beeld geschetst van de bestaande situatie en beleid (van alle overheden) en de gewenste toekomstige situatie.

In de notitie wordt allereerst ingegaan op de opmerkingen die betrekking hebben op de toelichting en regels. Vervolgens zal worden ingegaan op de onderwerpen “kamperen bij de boer”, “kleinschalig kamperen bij woonbestemmingen” en de volkstuinten. Daarna wordt aandacht besteed aan enkele vragen m.b.t. de plankaart en zal worden ingegaan op enkele individuele zienswijzen waarvan door de portefeuillehouder is aangegeven dat hier nader schriftelijk op zal worden teruggekomen. Tenslotte wordt nog ingegaan op de hobbyboerenregeling en enkele kleine wijzigingen onder het kopje “Overige”. Afsluitend eindigt deze notitie met een opsomming van de ambtshalve wijzigingen welke ons college, naar aanleiding van de commissiebehandeling aan uw raad voorstelt. Deze wijzigingen worden gevoegd bij de reeds aan u voorgestelde nota zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen.

### *Toelichting en regels*

In de toelichting wordt gesproken over EHS. Gevraagd werd of de financiële kortingen vanuit het rijk nog gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. Deze kortingen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Enkele delen van het plangebied zijn als EHS gebied aangewezen. De financiële kortingen maken dit niet anders.

Gesproken is over de Hondsbossche zeewering en het gebied erachter. Hier wordt (summer) aandacht aan besteedt in de toelichting. Wij zijn van mening dat dit voldoende is voor dit bestemmingsplan. Zoals wij u tijdens de vergadering van de commissie reeds hebben aangegeven zullen zich daar in de toekomst ontwikkelingen voordoen, voornamelijk gericht op kustversterking en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zullen afzonderlijke procedures worden doorlopen waar u bij betrokken zult worden.

Door 1 fractie zijn vragen gesteld over de toelichting waar gesproken wordt over de inspraakreactie op het voorontwerp m.b.t. het perceel Heereweg 351. Dit perceel ligt niet in het plangebied, wij kunnen ons voorstellen dat hierover verwarring is ontstaan. De indiener van de inspraakreactie woont op het perceel Heereweg 351. De reactie had betrekking op een ander perceel, namelijk Hargervaart 6. Overigens heeft deze inspreker geen zienswijze op het ontwerp ingediend.

Door 1 fractie is aangegeven dat wanneer in een gebied archeologisch(e) (waardevolle) vondsten worden gedaan een zwaarder archeologisch regime moet worden opgenomen. De in het plan opgenomen archeologische regimes komen voort uit het archeologisch bureauonderzoek dat specifiek voor dit bestemmingsplan is gedaan door het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord Holland. Tevens is gebruik gemaakt van de Archeologische waardenkaart. Op basis van het onderzoek en de waardenkaart zijn regimes aan gebieden toegekend. In het plangebied zijn geen nieuwe vindplaatsen die aanleiding geven de regimes in het bestemmingsplan te wijzigen. De twee genoemde voorbeelden (Molenweg en Kasteel) maken dit niet noodzakelijk. De Molenweg is een ander plangebied en bij het vermeende kasteel zijn geen waarden aangetroffen die ertoe leiden dat aan het gebied een ander archeologisch regime moet worden toegekend. Wanneer in de toekomst vondsten worden gedaan, kan dit aanleiding geven regimes te wijzigen.

De Oudtburgermolen is in 1955 afgebrand. Het betrof een zeer oude molen. Gevraagd is of de locatie waar de molen heeft gestaan kan worden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Aangezien op het moment geen plannen zijn m.b.t. het herbouwen van de molen dan wel een andere invulling van de gronden, zien wij geen reden de gronden van een aanduiding te voorzien. Wel zullen wij aandacht aan de gronden besteden in de toelichting. De gronden zelf worden reeds beschermd door de agrarische bestemming.

#### *Kamperen bij de boer*

In het ontwerp bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen, wordt kleinschalig kamperen bij de boer (agrarische bestemming) mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid. Het kleinschalig kamperen mag enkel in het zomerseizoen plaatsvinden en zowel binnen als buiten het bouwvlak plaatsvinden. De maximale oppervlakte aan gronden die hiervoor gebruikt mag worden bedraagt 4500 m<sup>2</sup>. De mogelijkheid is bewust niet bij recht opgenomen omdat nog een afweging plaats dient te vinden of geen sprake is van een aantasting van de waarden van de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden (waarden). Hierbij dient u te denken aan waarden als doorzichten, flora en fauna en beperking omliggende bedrijven. Het kleinschalig kamperen bij de boer past binnen het beleid dat u met de structuurvisie heeft vastgesteld. Verschil is echter dat het in de structuurvisie niet wordt mogelijk gemaakt buiten het bouwvlak te kamperen.

Het ontwerp heeft ter visie gelegen voordat de structuurvisie werd vastgesteld. De vaststelling van de structuurvisie maakt het ons inziens noodzakelijk het bestemmingsplan

hierop aan te passen. Dit betekent dat wij uw raad voorstellen kleinschalig kamperen bij de boer enkel mogelijk te maken binnen het agrarisch bouwvlak (wijziging 1).

Tijdens de vergadering van de commissie BP van 31 maart en 1 juni 2011 is door een fractie aangegeven dat vanuit het oogpunt van kwaliteit (wellicht) eisen moeten worden gesteld aan de minimale oppervlakte van standplaatsen voor kleinschalig kamperen bij de boer. Hierbij werd gedacht aan het opnemen van een minimale grootte van standplaatsen van 30 m<sup>2</sup>. Wij zijn hier op zich niet op tegen, maar zijn van mening dat dit niet in het bestemmingsplan geregeld hoeft te worden. In het bestemmingsplan wordt de landschappelijke kwaliteit geregeld. Tevens wordt naar omliggende bedrijven gekeken. Dit zijn ons inziens zaken die in een bestemmingsplan thuis horen. Het opnemen van een minimale oppervlakte voor standplaatsen is ons inziens een zaak van de ondernemer en de recreanten. Wanneer standplaatsen te krap zijn ingericht komen recreanten vanzelf niet meer en is de ondernemer genoodzaakt zijn standplaatsen, binnen de regels van het bestemmingsplan, aan te passen. Daar komt bij dat kleinschalig kamperen bij de boer een nevenfunctie is en de hoofdfunctie nog steeds agrarisch.

#### *Kleinschalig kamperen bij woonbestemmingen*

Binnen de woonbestemming op percelen die in het verleden agrarisch waren bestemd (herkenbaar aan ster aanduiding), wordt het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt in het zomerseizoen kleinschalig te kamperen. De regels zijn identiek aan deze bij kleinschalig kamperen bij de boer. Commissieleden vroegen zich af waarom dit mogelijk wordt gemaakt. Dit gaat toch ten koste van de openheid etc.

Op 30 oktober 2007 heeft uw raad de nota kamperen vastgesteld met de volgende aanvulling: "kleinschalige kampeerterreinen worden alleen mogelijk gemaakt op: a) agrarische bouwpercelen als onderdeel van een agrarisch bedrijf en b) op voormalige agrarische bouwpercelen voor zover deze nog steeds een positieve bestemming hebben in de vigerende bestemmingsplannen of onder het overgangsrecht vallen". Hieruit heeft ons college de conclusie getrokken dat kleinschalig kamperen bij woonpercelen waar voorheen een agrarische bestemming gold tot de mogelijkheid dient te behoren. Wel wenst ons college daar, analoog aan hetgeen wie hiervoor hebben aangegeven bij kleinschalig kamperen bij de boer, uw raad voor te stellen hieraan de voorwaarde te verbinden dat dit binnen de woonbestemming dient te gebeuren en niet op open agrarische gronden (wijziging 2).

#### *Volkstuinen*

In het ontwerp bestemmingsplan is de bouw van kassen, behoudens plat glas tot een maximale hoogte van 50 cm, niet toegestaan. De vraag die tijdens de vergadering van de commissie BP naar voren is gekomen, is of het niet mogelijk is de bouw van kassen mogelijk te maken. Allereerst wensen wij te benadrukken dat de bouw van kassen op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet is toegestaan. Dit is voor het volkstuinencomplex in Schoorldam tevens contractueel vastgelegd via het huurcontract. In het nieuwe bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter visie heeft gelegen worden derhalve geen rechten beperkt t.o.v. vigerende plannen.

Kassen gaan per definitie ten koste van de openheid die wij als gemeente in het gebied nastreven. Het toestaan van kassen leidt er (m.n. in Schoorldam) toe dat omwonenden, die zelfs een zienswijze hebben ingediend tegen het voorontwerp waar geen kassen mogelijk

waren, geconfronteerd worden met in hun ogen een verslechtering van de planologische situatie.

Landelijk bestaan geen standaarden voor de aanwezigheid van kassen op volkstuincomplexen. Ook bestaan er geen standaarden voor de oppervlakte van kassen afzonderlijk en het totale percentage aan kassen op een terrein. Onderzoek naar bestemmingsplannen van diverse gemeenten heeft uitgewezen dat de maximale oppervlakte per kas circa 6 m<sup>2</sup> bedraagt en het maximale percentage aan kassen op een terrein circa 6%. De maximale nokhoogte bedraagt hierbij 1,80 meter.

Zoals hiervoor al aangegeven staat het toestaan van kassen op de complexen haaks tegenover het beleid openheid zoveel mogelijk na te streven. Bovendien zijn er bezwaren te verwachten van omwonenden. Om deze reden zal ons college uw raad niet voorstellen de realisatie van kassen op volkstuinencomplexen mogelijk te maken. Indien u raad toch de realisatie van kassen op volkstuinencomplexen mogelijk wenst te maken, adviseren wij u zich aan te sluiten bij de hiervoor genoemde maten en percentages. Specifiek voor Schoorldam valt de (eventuele) overlast te beperken door met de tuinders afspraken te maken over de plaats van de kassen. Dit is mogelijk omdat de gemeente eigenaar van het terrein is.

Teneinde alle opties rondom de discussie m.b.t. het volkstuinencomplex in Schoorldam open te houden stellen wij uw raad wel voor het stuk grond gelegen ten noordwesten van Schoorldam te bestemmen ten behoeve van Volkstuinen (wijziging 3). Ruimtelijk gezien is hier geen bezwaar tegen aangezien hier op het moment de volkstuinen gevestigd zijn.

#### *Plankaart*

Op kaartblad 1 en 3 staan twee molens en het daarbij horend erf aangegeven. Voor beide percelen geldt dat in het ontwerp twee bouwvlakken voor woningen zijn aangegeven. Zowel de molens als de bijgebouwen. Naar nu blijkt, is in het vigerend bestemmingsplan enkel een bouwvlek opgenomen voor bewoning van de molen zelf. De overige op de percelen aanwezige bebouwing is bestemd als bijgebouw. Er zijn nooit (bouw)vergunningen verleend voor permanente bewoning van bijgebouwen. Dit betekent dat sprake is van een omissie. Wij stellen uw raad dan ook voor het bestemmingsplan voor beide percelen gewijzigd vast te stellen en de bouwvlek op de bijgebouwen te verwijderen (wijziging 4).

De commissie heeft gesproken over het voorzien van alle stolpen van een aanduiding, ook de nieuw gebouwde. Wij kunnen ons hier in vinden en stellen uw raad voor het plan in die zin gewijzigd vast te stellen (wijziging 5).

#### *Individuele zienswijzen*

- Heereweg 308 Camperduin (reactie nummer 5)

Inspreker heeft aangegeven dat het bouwvlak kleiner is dan in het vigerend bestemmingsplan. Inspreker heeft hier gelijk in. Wij stellen uw raad voor het plan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de grootte van het bouwvlak identiek is aan deze in het vigerend bestemmingsplan (wijziging 6).

- Schapenlaan 9 (geen nummer)

Inspreker heeft aangegeven al 17 jaar bezig te zijn met het verkrijgen van een woonvergunning. Bedoelt wordt een woonbestemming. In juni 1994 is het bestemmingsplan

Weidegebied Bergen vastgesteld. Een belangrijk onderdeel bij de vaststelling was een “generaal pardon” voor alle permanent bewoonde bijgebouwen. Zo ook enkele in de omgeving van inspreker. De bijgebouwen zijn toen allemaal bestemd als woning, met als nadere voorwaarde dat de woningen klein moesten blijven i.v.m. de landschappelijke waarden.

Op het perceel van inspreker is destijds ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan geïnventariseerd. Bij de inventarisatie is niet (voldoende) gebleken dat sprake was van bewoning. Om deze reden is in 1994 geen woonbestemming opgenomen. Hiertegen heeft inspreker nooit geageerd. Om deze reden is ons college van mening dat inspreker feitelijk zijn rechten heeft “verbruikt”. Echter: Vier maanden na de vaststelling van het bestemmingsplan is geconstateerd dat op het perceel permanent wordt gewoond en dat de bewoning waarschijnlijk al voor de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvond (schriftelijke verklaring gemeenteambtenaar uit 1997). Dit betekent dat wanneer “beter” zou zijn geïnventariseerd, inspreker in 1994 ook voor het generaal pardon in aanmerking gekomen zou zijn. In het verlengde hiervan stelt ons college voor de omissie uit 1994 te herstellen en alsnog een woonbestemming aan het perceel toe te kennen (wijziging 7). Gezien de verklaring van de ambtenaar en het uitzonderlijke geval is geen sprake van precedentwerking.

- Binnenweg 6 (geen nummer)

Inspreker heeft aangegeven dat hij niet wil dat zijn perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Hij geeft aan er niet op te vertrouwen dat hetgeen het college stelt dat dit geen verschil maakt, correct is. Bovendien doet de Raad van State binnenkort uitspraak over de vraag of het plangebied bij het bestemmingsplan Schoorl- Kernen en buurtschappen getrokken moet worden.

Ons college is voornemens het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord om de omissie uit 2009, namelijk het vergeten het perceel op te nemen in Schoorl- Kernen en buurtschappen, te herstellen. De bestemming zou dan identiek worden aan deze in Schoorl- Kernen en buurtschappen. Het maakt qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (dus juridisch) geen verschil in welk bestemmingsplan een perceel wordt opgenomen. De mogelijkheden zijn immers identiek. Dit is bevestigd door de voorzitter van de Raad van State. De angst dat een landelijk gebied plan strenger is, is daarmee onterecht. Ook aspecten als EHS, natuurbescherming etc. maken geen verschil omdat deze aspecten niet zien op bestemmingsplangrenzen. Deze aspecten gelden net zo goed voor het bestemmingsplan Schoorl- Kernen en buurtschappen. Ons college is van mening dat inspreker er t.o.v. het vigerend plan, qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, niet op achteruitgaat. Voor inspreker bestaan er ook nu weer rechtsmogelijkheden.

Overigens heeft inspreker in zijn brieven ook aangegeven dat hij diverse woningen, een zwembad en een luxe hotel op zijn perceel wenst te bouwen. Dit zijn zaken welke sowieso niet worden mogelijk gemaakt omdat sprake is van een conserverend plan. Indien inspreker hieraan wenst vast te houden, zal daarvoor een afzonderlijke procedure worden gehanteerd.

- Omloop 13 (geen nummer)

Inspreker heeft aangegeven graag de W3 bestemming op zijn perceel te zien waarvan sprake was in het ontwerp en niet de door het college voorgestelde W2a bestemming.

Tijdens de vergadering hebben wij al aangegeven ons hier in te kunnen vinden. Inspreker is, in overleg met de ambtelijke organisatie, al jaren bezig met het uitwerken van een uniek bouwplan (een zelfvoorzienend huis). Dit bouwplan is onder de W3 bestemming wel mogelijk en niet onder de W2a bestemming. Het voordeel van de wens van inspreker is dat de W3 bestemming bovengronds minder mogelijk maakt dan de W2a bestemming. Inspreker geeft hiermee zijn bovengrondse rechten voor een deel op. Ondergronds daarentegen kan inspreker meer realiseren. Dit heeft ruimtelijk geen nadelige consequenties. Hiermee is ook geen sprake van precedentwerking. Ons college stelt uw raad voor het bestemmingsplan voor het perceel Omloop 13 gewijzigd vast te stellen in die zin dat voor het perceel Omloop 13 een W3 bestemming wordt opgenomen i.p.v. een W2a bestemming (wijziging 8).

- Kas nabij perceel Boschmansweg 16 (reactie nummer 11)

Inspreker is van mening dat ons college ten onrechte heeft voorgesteld de kas nabij het perceel Boschmansweg 16 niet op te nemen. Inspreker beschikt immers over een vergunning uit 1928, de kas wordt tot op heden gebruikt en in het kader van het voorontwerp is door ons college aangegeven dat de kas positief zou worden bestemd.

Voor bedoelde kas is in 1928 inderdaad vergunning verleend. In 1976 is het bestemmingsplan Aagtdorp vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de kas wegbestemd. Dit betekent dat de restanten van de kas, want daar is feitelijk sprake van, onder het overgangsrecht aanwezig zijn. Essentie van het overgangsrecht is dat bouwwerken en gebruik verdwijnen. Het is derhalve ongewenst de restanten van de kas positief te bestemmen met als gevolg dat weer een nieuwe kas gebouwd kan worden. Temeer omdat hiervan een ongewenste precedentwerking uitgaat, welke tot gevolg kan hebben dat alle wegbestemde bebouwing (in de hele gemeente) jaren na dato (in dit geval 35 jaar) wederom positief bestemd moet worden.

- Baakmeerdijk 6-10 (reactie nummer 31)

Aan dit perceel is tijdens de commissievergadering geen aandacht besteed omdat inspreker tijdens de avond de keuze maakte niet in te spreken. Wel heeft inspreker een brief aan de leden van de commissie overhandigt. Om deze reden vinden wij het wenselijk op het perceel in te gaan. Op het perceel staan diverse bouwwerken, waaronder o.a. een stolp, twee bijgebouwen welke in afwijking van het vigerend bestemmingsplan, permanent bewoond worden en een fietsenberging. Op grond van het vigerend bestemmingsplan (Weidegebied Bergen) mogen vier woningen in de stolp worden gerealiseerd. Dit als gevolg van legalisatie van een illegale situatie. Destijds is door de gemeente in de inspraak al aangegeven dat hiermee het maximum op het perceel is bereikt en dat er niet nog meer bijgebouwen en woningen mogen worden gerealiseerd. Op basis van een gerechtelijke uitspraak na 1994 bleek dat er 5 woningen hadden moeten worden opgenomen. Dit wordt met onderhavig plan rechtgezet. Op de plankaart wordt een getal 5 opgenomen.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft inspreker recht op 160 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (40 m<sup>2</sup> per woning). Inspreker claimt dat hij recht heeft op 160 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bovenop de reeds aanwezige bijgebouwen. Op het perceel is al circa 280 m<sup>2</sup>

aan bijgebouwen aanwezig. Deze oppervlakte was ook reeds aanwezig bij de vaststelling van het plan uit 1994.

Dat er nu een woning op de plankaart is bijgekomen verandert de situatie niet. Immers 5 woningen x 50 m<sup>2</sup> = 250m<sup>2</sup>. Hiermee is nog steeds een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig dan op grond van het vast te stellen bestemmingsplan is toegestaan. Uiteraard mag het meerdere boven de toegestane oppervlakte (onder het overgangsrecht) blijven staan. In casu betekent dat 30 m<sup>2</sup>.

Insprekers heeft tevens aangegeven dat hij de bestemmingsgrens ruimer wil, hetzelfde als bij de buurman. Hiervan kan geen sprake zijn. Bij het vastleggen van de bestemmingsgrenzen is uitgegaan van de feitelijke situatie en de eigendomssituatie. Bij inspreker zijn alle gronden bij hem in eigendom en welke feitelijk zijn ingericht als woonerf ook als zodanig bestemd. De achtergelegen weilanden, niet bij inspreker in bezit, maar nog belangrijker, ook niet als woonerf ingericht, hebben een agrarische bestemming gekregen. Bij de buurman is een groter gebied als woonerf ingericht en daarom een groter gebied als zodanig bestemd. Deze manier van bestemmen sluit volledig aan bij de wijze waarop dat in het voorliggend bestemmingsplan is gedaan. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt feitelijk het grootste woonperceel in het bestemmingsplangebied maatstaf voor de bestemmingslegging. Wij achten dit ongewenst.

- Kerkedijk 142s (reactie 29)

Inspreker stelt dat hij een agrarisch bedrijf heeft en dat op grond van een recente uitspraak van de rechtbank een agrarisch bouwvlak op het perceel ligt. Op grond van het vigerend bestemmingsplan ligt inderdaad een agrarische bestemming op het perceel. Echter: het perceel is een kadastraal gesplitst perceel. Inspreker heeft het achterste deel van het perceel, met ondergeschikte bebouwing, enkele jaren geleden gekocht. Voor het voorste deel van het perceel, waarop zich de hoofdgebouwen bevinden, is een artikel 19 procedure gevoerd teneinde particuliere bewoning mogelijk te maken. Hiermee is een ontwikkeling in gang gezet naar wonen. Het achterste deel van het perceel wordt hiermee logischerwijs een onderdeel van de woonbestemming. Dit wordt nog eens bevestigd door de aanvraag van inspreker om de schapenboet van een recreatieve bestemming te voorzien. Deze aanvraag is gehonoreerd waarmee de schapenboet is vergund als recreatiewoning.

Naast het feit dat de ontwikkeling naar wonen reeds is bevestigd met de artikel 19 vrijstelling, is een agrarische bestemming op het achterste deel ook niet mogelijk i.v.m. de milieunormen. Nu het voorste deel een woonbestemming krijgt, kan het achterste deel niet meer als agrarisch worden bestemd.

Overigens heeft de rechtbank aangegeven dat op grond van het vigerend bestemmingsplan weliswaar een agrarische bestemming op het perceel ligt, een artikel 19 verandert de bestemming namelijk niet, maar heeft de rechtbank tevens onomwonden aangegeven dat inspreker met de door hem overgelegde gegevens niet heeft aangetoond dat het bouwplan zal worden uitgevoerd ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf. Op 9 juni 2011 heeft inspreker nieuwe informatie aangeleverd. Deze informatie leidt niet tot een ander standpunt omdat die informatie een herhaling is van hetgeen bij de rechtbank al als onvoldoende is geacht.

Wij blijven derhalve bij ons standpunt dat geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij wij aanvullen dat het ter plaatse niet meer wenselijk is een agrarische bestemming op te nemen, mede gezien de ontwikkelingen die ter plaatse, mede door inspreker, zijn ingezet.

#### *Overige*

- Verzuimd is bij de woonbestemming de door uw raad vastgestelde hobbyboerenregeling op te nemen. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de hobbyboerenregeling alsnog in de planregels bij de woonbestemming wordt opgenomen (wijziging 9).
- Gesproken is over het fenomeen "open stal". Wij zijn van mening dat dit op grond van het bestemmingsplan al verboden is, het is namelijk niet mogelijk bouwwerken geen gebouwen op gronden met een agrarische bestemming neer te zetten. Dit geldt ook voor de voederbakken in kwestie.
- In het plan ontbreekt een definitie van zorgboerderij. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat alsnog een definitie voor zorgboerderij wordt opgenomen (wijziging 10).
- De planregels voor W1 dienen te worden aangepast zodat de regels ook voorzien in vrijstaande woningen welke "strak omkaderd" dienen te worden. In casu gaat het specifiek om het perceel Omloop 20 (reactie 19). Hier is sprake van legalisatie, waarbij wij van mening zijn dat de woning niet groter mag worden dan thans het geval is (wijziging 11).
- Woonboten. De regels voor wat betreft woonboten zijn naar nu blijkt niet volledig correct in het plan opgenomen. Woonboten zijn namelijk, op grond van de wet, niet in alle gevallen vergunningplichtig (wanneer ze niet verankert zijn). Om te voorkomen dat we geen "grip" hebben op het aantal en de oppervlakte van woonboten in het plangebied, wordt voorgesteld de gebruiksregels hierop aan te vullen (wijziging 12).
- Het perceel aan het Grote Heklaantje 3 is niet in bijlage 3 opgenomen omdat dit bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd. In casu betekent dat circa 4500 m2.
- Het bosje rondom het perceel Kerkedijk 142 is al sinds 200 jaar aanwezig. In het vigerend bestemmingsplan Weidegebied 1994 ligt op de gronden de bestemming "windsingel". Hiermee is het bosje beschermd. In het ontwerp zoals het ter visie heeft gelegen ligt de bestemming wonen. Dit biedt bij nader inzien te weinig bescherming. Voorgesteld wordt de bestemming, daar waar nog bos aanwezig is, te wijzigen in "Bos" (wijziging 13).

#### **Overzicht wijzigingen**

1. Kleinschalig kamperen bij de boer wordt enkel mogelijk gemaakt binnen het agrarisch bouwvlak.
2. Kleinschalig kamperen binnen de woonbestemming mag enkel op gronden welke zijn voorzien van de woonbestemming.
3. Het stuk grond ten noordwesten van Schoorldam met de bestemming A-LB krijgt de bestemming recreatie met de nadere aanduiding volkstuinten (zie bijgevoegde kaart).
4. De bouwvlekken voor de bouw van een woning bij de molens op de plankaarten 1 en 3 worden verwijderd.
5. Alle stolpen worden voorzien van de aanduiding stomp.



6. De grootte van het agrarisch bouwvlak op het perceel Heereweg 308 wordt vergroot zodat deze identiek is aan deze in het vigerend bestemmingsplan.
7. Op het perceel Schapenlaan 9 wordt een woonbestemming gelegd (Wonen 3).
8. Op het perceel Omloop 13 wordt een wonen 3 bestemming gelegd.
9. De hobbyboerenregeling wordt in de planregels bij de woonbestemming opgenomen .
10. In het plan wordt een definitie van zorgboerderij opgenomen. Deze luidt als volgt: de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, waarbij het verblijven en meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.
11. De planregels voor W1 worden aangepast zodat de regels ook voorzien in vrijstaande woningen welke “strak omkaderd” dienen te worden.
12. De gebruiksregels voor de woonbestemming worden aangepast ten behoeve van woonboten. De aanpassing luidt als volgt:  
Het is niet toegestaan om: ter plaatse van de aanduiding “woonschepenligplaats” de gronden te gebruiken voor meer woonschepen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven en voor woonschepen met een lengte en breedte van meer dan 15 m en 5 m en een goot- en bouwhoogte van meer dan 2,5m en 4,5m.
13. Het bosje rondom het perceel Kerkedijk 142 wordt bestemd als “Bos”, waar in het bestemmingsplan Weidegebied 1994 de bestemming “windsingel” lag en nog bosjes aanwezig zijn.

Kaart m.b.t. wijziging 3

**Noot van de griffier:** ten behoeve van de besluitvorming zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen in een aparte ‘Oplegnotitie wijzigingen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord’. Deze wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd en kan derhalve desgewenst worden geamendeerd, de Memo oplegnotitie niet.

