

Definitieve versie

Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost

Juli 2012



Walter Menkveld
advies & procesmanagement

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Hoe werkt dit Afsprakenkader.....	3
2. Achtergrond	5
2.1 De landbouw in Waterland-oost	5
2.2 Natuur en landschap in Waterland-oost	6
2.3 Knelpuntenanalyse.....	7
3. Relevant bestaande beleid	8
4. Opbouw van het afsprakenkader	9
5. Zonering	11
6. Vergroten op huidige locatie	13
6.1 Aantonen van nut en noodzaak van vergroting van het bedrijf	13
6.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van het te vergroten agrarische bedrijf.....	13
6.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van de nieuwbouw bij vergroting op huidige locatie.....	13
7. Boerderijverplaatsing.....	16
7.1 Aantonen van nut en noodzaak van boerderijverplaatsing	16
7.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van het te verplaatsen agrarische bedrijf.....	16
7.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van bedrijfsgebouwen en -woning op nieuwe locatie	17
7.4 Mogelijkheden voor de oude locatie	18
7.5 Gebruik van oude locatie ten behoeve van financiering nieuwe locatie	18
7.6 Voorwaarden aan locatie en ontwerp voor bouwen op de oude locatie	19
8. Vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op een nieuwe locatie	20
8.1 Aantonen van nut en noodzaak van de nieuwvestiging	20
8.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van de nieuwvestiging.....	20
8.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van bedrijfsgebouwen en -woning bij nieuwvestiging.....	20
9. Sanering en herinrichting erven bij gestopte bedrijven	22
10. Voorwaarden vanuit het waterbeheer	23
11. Maatschappelijke dienstverlening en verbreding	23
12. Rollen van de partijen.....	26
13. Evaluatie	27
 Bijlage 1: Samenvatting relevant bestaande beleid	28
Bijlage 2: Overzicht verbredingsactiviteiten in Waterland-oost	33
Bijlage 3: Handreiking Openheid in Waterland-oost.....	34

Inleiding

Begin 2010 is de eerste fase van het gebiedsproces Waterland-oost uitgevoerd. Dit omvatte een knelpuntenanalyse en een programma voor de komende jaren. Een van de acties in het programma is het opstellen van een afsprakenkader landschap en landbouwon ontwikkeling (in het vervolg Afsprakenkader genoemd).

Het Afsprakenkader richt zich op het faciliteren van de gewenste ontwikkeling van de landbouw in Waterland-oost, zodat de landbouw economisch vitaal blijft en een rol kan blijven spelen in het beheer van het gebied tegelijkertijd een karakteristiek en vitaal veenweidelandschap behouden blijft. Dit Afsprakenkader geeft aan binnen welke kaders dit mogelijk is. Het stadsdeel Amsterdam-Noord en de gemeente Waterland beschouwen Waterland-oost als een gebied, waarin voor de ontwikkeling van de landbouw binnen de kaders van behoud en ontwikkeling van natuur en landschap, één beleid van toepassing is.

Het stadsdeel Amsterdam-Noord en de gemeente Waterland zijn in het gebiedsproces voor de ontwikkeling van het Afsprakenkader verantwoordelijk. Zij hebben Walter Menkveld advies & procesmanagement gevraagd dit Afsprakenkader met partners in het gebied te ontwikkelen. Er is gewerkt met een projectgroep en een klankbordgroep, waarbij getracht is zoveel mogelijk belanghebbende partijen te betrekken bij de ontwikkeling van dit Afsprakenkader om zo veel mogelijk draagvlak voor het Afsprakenkader te krijgen.

Het Afsprakenkader is als volgt opgebouwd:

- | | |
|---------------------|--|
| Hoofdstuk 1: | een toelichting op de status en het gebruik van dit Afsprakenkader. |
| Hoofdstuk 2: | een analyse over de landbouw in Waterland-oost op dit moment, ontwikkeling van de landbouw, knelpuntenanalyse en de relatie met het gebiedsproces. |
| Hoofdstuk 3: | de relatie van het afsprakenkader met bestaand en toekomstig beleid. |
| Hoofdstuk 4 t/m 11: | het Afsprakenkader, met daarin opgenomen een zonering, diverse voorwaarden en regels. |
| Hoofdstuk 12: | de rollen van de direct betrokken partijen bij het gebruik van dit Afsprakenkader. |
| Hoofdstuk 13: | evaluatie van dit Afsprakenkader. |

1. Hoe werkt dit Afsprakenkader

De inhoud van het Afsprakenkader wijkt op een aantal punten af van het bestaande planologische beleid voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de gemeente Waterland en stadsdeel Amsterdam-Noord. Dat betekent dat er sprake is van kaderstellend beleid.

Dit afsprakenkader zal door de gemeenteraad van Waterland en het Stadsdeelbestuur van Amsterdam-Noord worden vastgesteld als beleidsnotitie. De Stuurgroep zal de gemeenteraad van Amsterdam voorstellen het Afsprakenkader als beleidsnotitie vast te stellen.

Het beleid uit het Afsprakenkader wordt op drie verschillende manieren gebruikt:

1. Aanvullend beleid op vigerende bestemmingsplannen landelijk gebied in Waterland-oost;
2. Aanpassingen van het bestaande beleid. De aanpassingen worden, zover mogelijk, opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied.
3. Blijft deels aanvullend beleid op de nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied (voor het beleid dat niet bij recht wordt opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen).

1. Aanvullend beleid op vigerende bestemmingsplannen landelijk gebied in Waterland-Oost

Het Afsprakenkader gaat verder dan de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplannen voor het gehele gebied van Waterland-Oost en is daarmee aanvullend beleid. Indien een project afwijkt van een vigerend bestemmingsplan, maar voldoet aan de gestelde eisen van het Afsprakenkader, heeft de gemeente/het stadsdeel zich uitgesproken hieraan medewerking te verlenen. Door een zelfstandige planologische procedure, zoals een postzegelbestemmingsplan, kan medewerking aan een dergelijk project worden verleend.

2. Leidt tot aanpassingen van het bestaande beleid en wordt opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied

Vanuit het Afsprakenkader zal een aantal zaken in de nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied worden opgenomen. Dit betreft niet alleen nieuw beleid maar ook aanpassingen/beperkingen ten opzichte van het bestaande beleid. De gemeente Waterland en stadsdeel Amsterdam-Noord zullen zelf afzonderlijk bepalen welke beleidsaspecten bij recht in hun nieuwe bestemmingsplan voor het landelijke gebied worden opgenomen.

3. Blijft deels aanvullend beleid op de nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied.

Een aantal onderwerpen van het Afsprakenkader zal niet in de nieuwe bestemmingsplannen voor het landelijke gebied worden opgenomen. Zo zijn de locaties van nieuwvestiging (inclusief de nieuwe locaties van de te verplaatsen bedrijven) niet van tevoren bekend en kunnen daardoor niet worden opgenomen. Het Afsprakenkader wordt vervolgens aanvullend gebruikt ten opzichte van de recente bestemmingsplannen, net zoals genoemd onder punt 1, voor afzonderlijke projecten indien deze voldoen aan het Afsprakenkader.

Voor zover gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Amsterdam is Waterland Oost grotendeels gesitueerd in de Hoofdgroenstructuur, zoals ook opgenomen in de Structuurvisie 2040. Dit betekent dat alle plannen binnen de Hoofdgroenstructuur welke worden voorgelegd aan het

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam ter advisering worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC).

2. Achtergrond

2.1 De landbouw in Waterland-oost

Een analyse van de landbouwgegevens, door de Dienst Landelijk Gebied (DLG), in Waterland-oost laat zien dat er op dit moment 164 agrarische bedrijven in het gebied zijn. Hiervan zijn er 51 melkveebedrijven (zie tabel 1). In totaal zijn er slechts 46 bedrijven (28 % van het totaal aantal agrarische bedrijven in Waterland-oost) meteen omvang groter dan 70 nge (Nederlandse grootvee eenheden). Dit is een landelijke norm voor bedrijven die een goed toekomstperspectief hebben. Deze bedrijven gebruiken gezamenlijk 2893 ha (bijna 60 % van de totale oppervlakte van 4831 ha aan landbouwgrond). Daarnaast is er nog een aantal bedrijven, die kleiner dan 70 nge zijn, die door verbreding voldoende economisch rendabel zijn. De overige bedrijven zijn voor een groot deel hobbybedrijven en bedrijven die aan het afbouwen zijn.

Alle bedrijven hebben 47% van alle grond bij de bedrijfsgebouwen. De melkveebedrijven hebben 50% van hun grond bij de bedrijfsgebouwen (verkavelingsgegevens 2004). Dat is vrij weinig. Rendabele bedrijven dienen circa 80 % van de grond rond het huis te hebben. De agrarische bedrijven spelen een belangrijke rol in het beheer van de kenmerkende natuur en landschap in Waterland-oost.

soort bedrijf	aantal bedrijven			oppervlakte (ha)	totale omvang (nge)	omvang gemiddeld per bedrijf (nge)
	< 70 nge	>70 nge	totaal			
melkveebedrijven	13	38	51	2779	5266	103
graasdierbedrijven	104	7	111	2001	2656	24
combinaties	1	1	2	51	110	55
totaal	118	46	164	4831	8032	49

Tabel 1: Landbouwgegevens Waterland-oost, DLG 2009

Verwacht wordt dat de komende 10 tot 15 jaar ongeveer de helft van de agrarische bedrijven zal verdwijnen, de overblijvende bedrijven zullen bijna twee maal zo groot worden (Bron: Dynamiek en beeldkwaliteit, CDR). Tegelijkertijd zullen bedrijven in toenemende mate aan verbreding doen en zich ontwikkelen als multifunctionele plattelandsbedrijven, waar naast de productie van melk en vlees ook verbredingsactiviteiten (zorg, natuur, recreatie) zullen plaatsvinden.

De basis van de landbouw in de toekomst in Waterland-oost bestaat vooral uit de 46 bedrijven, die groter zijn dan 70 nge en een aantal kleinere bedrijven, die door verbreding ook in de toekomst voldoende economische rendabel zijn. Deze agrarische bedrijven zullen zich moeten blijven ontwikkelen, om ook in de toekomst economisch rendabel te blijven. Het kan hierbij gaan om schaalvergroting (meer oppervlakte land en meer koeien) en/of het starten of uitbreiden van verbredingsactiviteiten.

Rendabele agrarische bedrijven zijn nodig om het beheer en onderhoud van natuur en landschap in Waterland-oost in de toekomst te garanderen. De ruimte voor ontwikkeling, die de landbouw hierbij wordt geboden, dient te passen bij het beleid van behoud en ontwikkeling van kenmerkende natuur- en landschapswaarden.

2.2 Natuur en landschap in Waterland-oost

Waterland-oost is onderdeel van het nationaal landschap Laag Holland. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap zijn:

- grote openheid van het landschap;
- veel weide- en moerasvogels;
- het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- veenpakketten;
- middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen;
- groot aantal archeologische locaties;
- karakteristieke dijk- en lintdorpen.

De natuur van Waterland-oost wordt gekenmerkt door weidevogels, vochtige graslanden en rietkragen en verlandingsvegetaties. Een groot deel van Waterland-oost is door de provincie Noord-Holland aangewezen als weidevogelleefgebied. Een deel hiervan is begrensd als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De natuurwaarden, met name de weidevogels, zijn gebonden aan het agrarisch beheer. In het overgrote deel van het gebied wordt weidevogelbeheer uitgevoerd door de agrariërs.

Een deel van het Varkensland valt onder Natura 2000, de aeën en dieën onder de Natuurbeschermingswet.

Het landschap van Waterland wordt gekenmerkt door grote open ruimtes, met bebouwingslinten, dorpskernen, solitaire boerderijen, dijken, sloten, aeën en dieën en kleine droogmakerijen. Nieuwe boerderijen en stallen zullen van invloed zijn op het landschapsbeeld. Het is van belang dat nieuwbouw van boerderijen en stallen zodanig wordt ontworpen en gesitueerd dat zij in het landschap passen.

Een quick-scan naar de EHS en de kansen voor natuur in relatie tot waterbeheer, laat zien dat er grote natuurwaarden en -potenties liggen in het veenweidegebied ten oosten van het Goudriaankanaal. In dit deelgebied liggen nog gronden die geen EHS zijn, maar die daarvoor zeer geschikt zijn. Hier liggen grote kansen om door waterbeheer de natuurwaarden verder te ontwikkelen. Een versterking op termijn (de komende 10 tot 15 jaar) van de EHS aldaar is gewenst. Om de potenties niet teniet te doen, is het gewenst in dit gebied geen grote ruimtelijke ingrepen te plegen, behalve als het duurzaam beheer van dit gebied in gevaar komt. Bij een volgende herbegrenzing van de EHS, kan in de toekomst de EHS in deze zone definitief worden vastgesteld. Daarbij zullen eventueel ook gebiedsdelen ontgrensd kunnen worden, die nog niet gerealiseerd zijn en waar de natuurwaarden gering zijn.

2.3 Knelpuntenanalyse

Door het verdwijnen van agrarische bedrijven in het gebied en daarmee vergoten van andere agrarische bedrijven, in de komende 10 tot 15 jaar, zullen er bedrijfsvergrotingen, kavelruil en boerderijverplaatsing plaats gaan vinden. Waar dat kan op de bestaande locatie van de boerderij, maar als dat niet mogelijk is zal verplaatsing naar een andere locatie gewenst zijn. De erven van de vroegere locatie, na verplaatsing, zullen nieuwe functies krijgen. Nieuwe erven worden ingericht op optimaal uitoefenen van het vernieuwde agrarische bedrijf.

Het stopzetten van de landbouwontwikkeling is geen optie. Immers door de landbouw niet verder te laten ontwikkelen zal ze, op termijn, niet meer economisch rendabel zijn in Waterland-oost en verdwijnen. Dit heeft grote gevolgen voor de kenmerkende natuur- en landschapswaarden.

KADER 1: Vergroting is geen intensivering

In dit Afsprakenkader wordt gesproken over landbouwontwikkeling. Omdat er agrarische bedrijven in de toekomst zullen verdwijnen, zullen de overblijvende agrarische bedrijven groter worden. Dat betekent dat ze meer oppervlakte land gaan beheren. Daarvoor is meer vee nodig en daarom grotere stallen. De totale melkproductie in het gebied zal naar verwachting gelijk blijven. Er is geen sprake van intensivering, waarbij de productie per hectare zal toenemen.

Overigens is proces van landbouwontwikkeling al gaande, voor zover het bestemmingsplan hier mogelijkheden voor biedt. Maar veelal biedt het gemeentelijk beleid onvoldoende mogelijkheden, voor de ontwikkeling van de landbouw, maar ook om het bestaande vitale landschap en de kenmerkende natuur daarbij te beschermen.

Het vraagt een actief beleid van de gemeenten om ruimte te geven aan landbouwontwikkeling (landbouw is immers de drager van het landschap) waarbij de kwaliteiten van het landschap behouden blijven.

In de knelpuntenanalyse en het gebiedsprogramma voor Waterland-oost (vastgesteld in 2010) is besloten dit uit te werken in een Afsprakenkader.

Uitgangspunt van het afsprakenkader is dat:

- ***behoud en versterking van een vitaal en kenmerkend landschap en daarin aanwezige natuurwaarden centraal staat;***
- ***een economisch vitale landbouw noodzakelijk is voor het duurzaam beheer en behoud van natuur en landschap;***
- ***er ruimte wordt gegeven aan ontwikkeling van de landbouw zodat die economisch vitaal blijft, waardoor het beheer en behoud ook voor de toekomst gegarandeerd blijft;***
- ***dit alleen mogelijk is als hierbij voldoende rekening wordt gehouden met natuur en landschap en waar kan die versterkt;***
- ***het streven is ruimte te geven aan nieuwbouw, noodzakelijk voor de ontwikkeling van de landbouw als beheerder van het gebied, en tegelijkertijd het verminderen van bouwwerken , die niet meer nodig zijn.***

3. Relevant bestaande beleid

Uitgangspunt voor het afsprakenkader is het bestaand beleid. Daarbij spelen het provinciale beleid en dat van de gemeenten een grote rol. Hieronder is een overzicht opgenomen. (Voor een korte samenvatting, zie bijlage 1)

Provincie:

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gemeente Waterland:

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Gemeente Amsterdam:

Structuurvisie Amsterdam 2040

Stadsdeel Amsterdam Noord:

Bestemmingsplan Waterland en Landelijk Noord

Ontwerp bestemmingsplan landelijk Noord

Integrale landschapsvisie Waterland Amsterdam-Noord

Beeldkwaliteitplan landelijk Noord

ISW

Regiovisie Waterland 2040

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier:

Waterbeheerplan 4

Beleid Peilafwijkingen 2009

Beheersplan Waterkering 2006-2010

4. Opbouw van het afsprakenkader

In het Afsprakenkader worden 3 vormen van landbouwontwikkeling in Waterland-oost onderscheiden:

1. Vergroten op bestaande locatie:

Er is sprake van bedrijfsvergroting als de oppervlakte bedrijfsgebouwen toeneemt, voor zover dat niet binnen het bestaand bestemmingsplan mogelijk is. Vergroting kan plaatsvinden in verband met vergroting van de landbouwproductie en/of met het beginnen of het uitbreiden van verbredingsactiviteiten (zie hoofdstuk 6).

2. Verplaatsen:

Hierbij verplaatst een bedrijf zich vanaf een oude locatie, waar onvoldoende ruimte is om het bedrijf verder te ontwikkelen naar een nieuwe locatie in het gebied. Op de nieuwe locatie zal een compleet nieuw bedrijf inclusief bedrijfswoning verschijnen, de oude locatie kan een andere functie krijgen: woningbouw of een nieuw bedrijf. Het betreft hier veelal verplaatsingen uit de dorpskernen (zie hoofdstuk 7).

3. Vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op een nieuwe locatie:

Hierbij vestigt een nieuw agrarisch bedrijf van buiten het gebied zich in het gebied en begint daar een nieuw bedrijf op een nieuwe locatie, waarbij bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning zullen worden gebouwd. Hier zal terughoudend mee worden omgegaan, maar als het vanuit het beheer van het gebied noodzakelijk is wordt ook deze ontwikkeling door de gemeenten mogelijk gemaakt. Er zullen in dat geval strengere voorwaarden worden gesteld aan de omvang van het bedrijf (zie hoofdstuk 8).

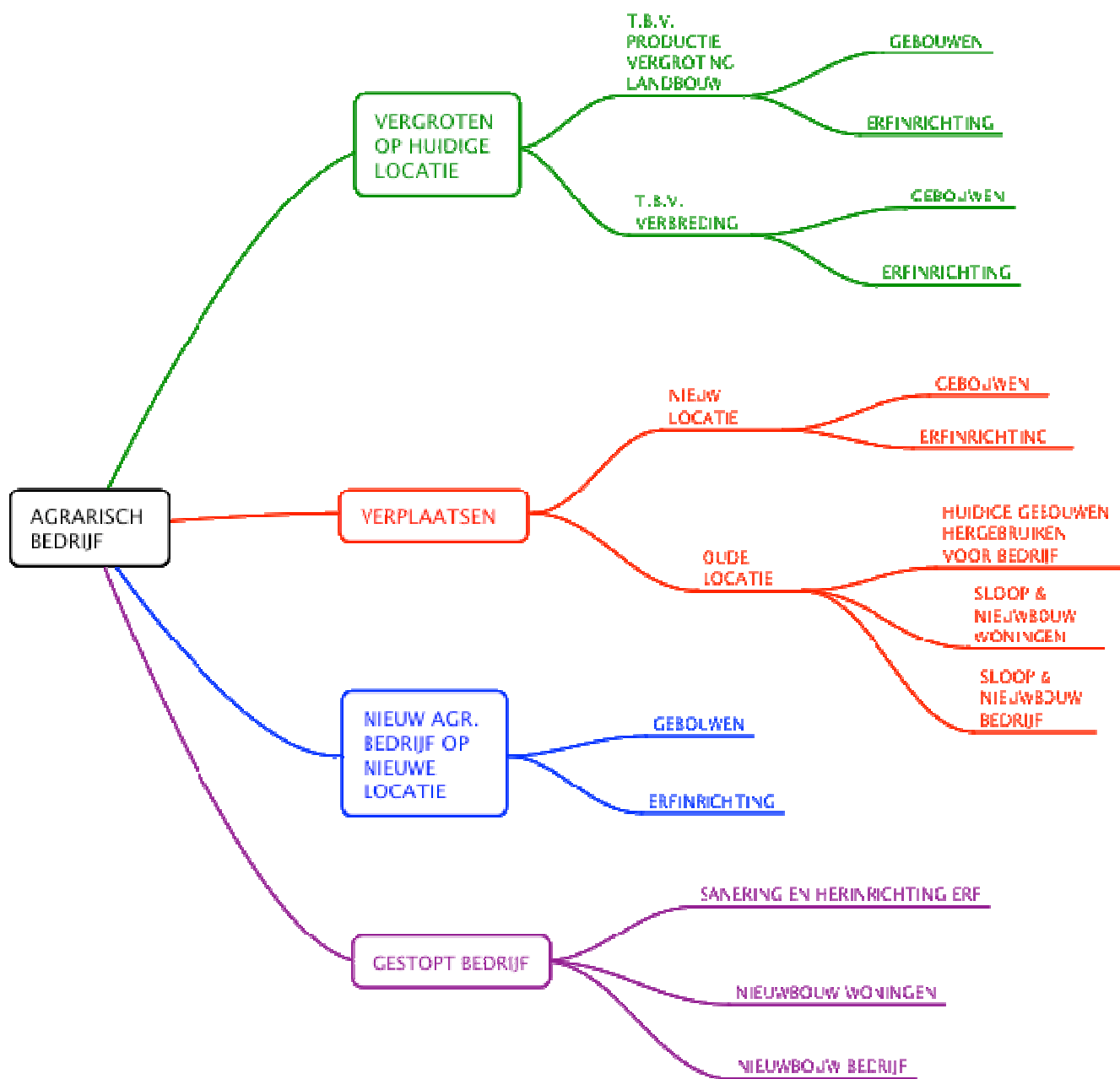
Daarnaast zal het Afsprakenkader niet alleen ingaan op ontwikkeling van de landbouw, maar zal ook aangeven hoe wordt omgegaan met bebouwing van **stoppende agrarische bedrijven**. Daarbij gaat het om het herbestemmen van voormalige agrarische bedrijven, waarbij het streven is de oppervlakte bebouwing te verminderen (zie hoofdstuk 9).

De doelstelling van het Afsprakenkader is het faciliteren van de landbouwontwikkeling. Hier staat centraal het behoud van een vitaal landschap en kenmerkende natuur. Vanuit dit uitgangspunt zal medewerking worden verleend aan vergroten, verplaatsen en nieuwvestiging van agrarische bedrijven, waarbij aan verschillende voorwaarden moet worden voldaan. Deze betreffen:

- nut en noodzaak;
- voorwaarden ten aanzien van de duurzaamheid (economisch en natuur en landschap) van de bedrijven;
- voorwaarden ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening (beheer natuur en landschap, zorglandbouw) en verbreding;
- ruimtelijke kwaliteitseisen, waaraan de nieuwbouw moet voldoen.

Deze voorwaarden zijn per ingreep (vergroten, verplaatsen en nieuwvestiging) uitgewerkt.

Daarnaast is een ruimtelijke zonering aangebracht (zie hoofdstuk 5), zijn de voorwaarden vanuit het Hoogheemraadschap inzake de waterhuishouding geformuleerd en regels betreffende maatschappelijke dienstverlening en verbreding opgesteld (zie hoofdstuk 11).



Figuur1: Schema Afsprakenkader

5. Zonering

Op basis van het bestaand provinciale beleid is een eerste zonering aan te brengen (zie ook kaart1):

1. Ecologische Hoofdstructuur:

Binnen de EHS zijn geen activiteiten toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten, tenzij:

- a. sprake is van een groot openbaar belang;
- b. geen reële andere mogelijkheden zijn;
- c. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Hiervoor is ontheffing van de provincie nodig.

Verplaatsing naar een perceel in de EHS of nieuwvestiging in de EHS is niet mogelijk. Vanuit de gemeenten zal er, onder voorwaarden zoals in dit afsprakenkader verder beschreven, worden meegewerkt aan het vergroten van een bedrijf in de EHS, als dat bedrijf kan aantonen dat zij een substantiële bijdrage levert aan het beheer van de EHS, en dat die bijdrage aan het beheer in gevaar komt als de vergroting niet mogelijk is.

Compensatie zal moeten plaats vinden volgens de 'Beleidsregel compensatie natuur en recreatie Noord- Holland' vastgesteld in december 2007

Een deel van de EHS, namelijk Varkensland, is Natura 2000 gebied. Bij nieuwbouw of vergroting binnen of aan de rand van dit gebied, zal er een natuurtoets moeten plaatsvinden. Op basis waarvan de provincie vergunning kan verlenen, mits er geen sprake is van significant negatief effect op de natuurdoelen van het Natura 2000 gebied.

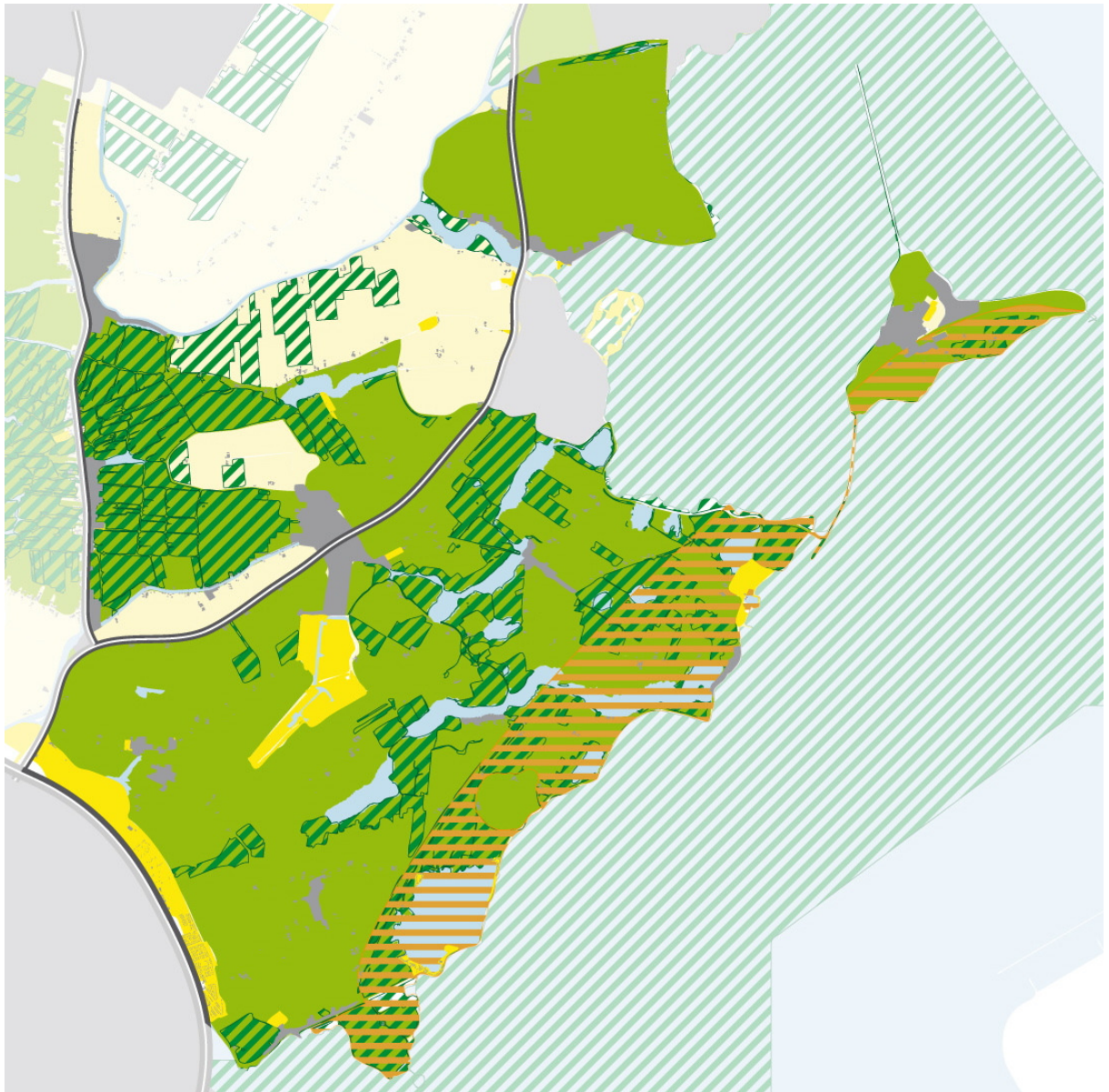
2. De weidevogelleefgebieden:








Verplaatsen, nieuwvestiging of vergroten van een agrarisch bedrijf naar of in een weidevogelleefgebied is alleen mogelijk met ontheffing van de provincie, waarbij compensatie verplicht is, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (zie ook bijlage 1).

In dit Afsprakenkader wordt, onder voorwaarden voor natuur en landschap, ruimte gegeven aan ontwikkeling van agrarische bedrijven in Waterland-oost. Die ruimte is in de zone ten oosten van het Goudriaan iets beperkter, omdat is geconstateerd dat in de zone ten oosten van het Goudriaankanaal het gewenst is om op termijn (de komende 10 tot 15 jaar) de EHS te versterken (zie ook par. 2.2). Om de daar aanwezige potenties niet teniet te doen, is het gewenst in dit gebied geen grote ruimtelijke ingrepen te plegen. Om die reden wordt er in dit Afsprakenkader een derde zone aangewezen:

3. De zone ten oosten van het Goudriaankanaal (exclusief De Blikmeer):

In deze zone zal worden meegewerkt aan het vergroten van een bedrijf, als dat bedrijf kan aantonen dat zij een substantiële bijdrage levert aan het beheer van de zone ten oosten van het Goudriaankanaal, en dat die bijdrage aan het beheer in gevaar komt als de vergroting niet mogelijk is. Verplaatsing of nieuwvestiging naar een perceel in deze zone of nieuwvestiging in deze zone is niet mogelijk. Indien blijkt dat het beheer van deze zone in gevaar komt door het verdwijnen van agrarische bedrijven en beheer door bedrijven buiten deze zone geen optie is, dan kan verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar deze zone worden overwogen.



-  Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (*Bestaand beleid*)
-  Weidevogelleefgebied (*Bestaand beleid*)
-  Zone ten ooste van Goudriaankanaal (*voorgesteld beleid in dit Afsprakenkader*)
-  Semibebouwd gebied (recreatiegebied en voormalige stortplaats)
-  Water
-  Agrarisch grondgebruik
-  Bebouwd gebied

Kaart 1: Zonering Afsprakenkader Waterland-oost (peildatum juli 2011)

6. Vergroten op huidige locatie

6.1 Aantonen van nut en noodzaak van vergroting van het bedrijf

Bij nieuwbouw ten behoeve van vergroting van het bedrijf moet worden aangetoond dat de nieuwbouw in het belang is van een duurzaam beheer van natuur en landschap in het gebied.

Hiertoe moeten de volgende zaken worden aangetoond:

- de noodzaak om het bedrijf te vergroten. Wat gebeurt er als de vergroting niet plaatsvindt. Hierbij dient ook te worden aangegeven waarom de bedrijfsvergroting plaatsvindt: ten behoeve van een verhoging van de landbouwproductie, voor verbreding of een combinatie hiervan;
- het bedrijf, door de vergroting, een substantiële bijdrage kan (blijven) leveren aan het beheer van het gebied.

6.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van het te vergroten agrarische bedrijf

Vergroting is alleen mogelijk als is aangetoond dat het bedrijf duurzaam is. Duurzaamheid moet blijken uit vier aspecten:

1. *Bedrijfseconomische vitaliteit:*

- Er sprake is van een economisch vitaal grondgebonden landbouwbedrijf, met een omvang van tenminste 50 hectare, waarvan tenminste 30 ha huiskavel is. De economische vitaliteit moet blijken uit een bedrijfseconomische doorrekening.

2. *Natuur en landschap:*

- Het vergrootte bedrijf levert een substantiële bijdrage aan het duurzame natuur- en landschapsbeheer van het gebied, waarbij in ieder geval op 75 % van de bedrijfsoppervlakte weidevogelbeheer wordt uitgevoerd. De inzet van het bedrijf op het gebied van natuur- en landschapsbeheer moet blijken uit een natuurbedrijfsplan.
- De impact van de nieuwbouw op weidevogels dient geminimaliseerd te zijn.
- Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van Laag Holland (zie par. 1.2).

3. *Maatschappelijke dienstverlening:*

- De ondernemer levert een bijdrage aan maatschappelijke diensten en functies in het gebied. Dit moet blijken uit een rapportage over de maatschappelijke diensten die hij vanuit zijn agrarische bedrijf levert (zie ook hoofdstuk 11).

4. *Verkeer*

- De nieuwbouw ten behoeve van de vergroting levert geen verslechtering voor het verkeerssysteem op. Hiervoor geldt dat de huidige bij de gemeenten gebruikte normering voor de maximale verkeersintensiteit niet wordt overschreden.

6.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van de nieuwbouw bij vergroting op huidige locatie

Aan de nieuwbouw bij vergroting op de huidige locatie van het bedrijf worden ruimtelijke kwaliteitseisengesteld. Die ruimtelijke kwaliteitseisen zijn in 2 categorieën verdeeld:

1. voorwaarden die toetsbaar zijn en waaraan voldaan moet worden;
2. voorwaarden waaraan invulling moet worden gegeven, om de aanvraag te toetsen.

ad. 1: toetsbare ruimtelijke kwaliteitseisen:

- Bebouwing zo dicht mogelijk bij de weg.
- Bebouwing in de richting van de kavelstructuur.
- Stallen zo dicht mogelijk achter de bedrijfswoning.
- Geen verdiepingen in de stal, behoudens een mestkelder. Een zogenaamde skybox, voor educatiedoeleinden is wel mogelijk.
- Sloot om bouwkaavel, voor zover dit watertechnisch mogelijk is.
- Alleen inheemse soorten gebruiken in de erfbeplanting.
- Geen bomen die hoger zijn dan de gebouwen, alleen bij de (openbare) weg zijn hogere solitaire bomen mogelijk.
- Bij van buiten zichtbare sleufsilos of andere harde ruwvoeropslag hoger dan 2 meter, dient de opslag te worden omplant met inheemse bomen en struiken.

ad. 2: voorwaarden om de aanvraag te toetsen:

- *Een ruimtelijk ontwerp* van de nieuwbouw bij vergroting in relatie tot het omliggende landschap, waaruit duidelijk wordt, dat het ontwerp aantoonbaar positief bijdraagt aan de karakteristieke kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur en van het kenmerkende landschap (zie ook KADER 2). Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te passen bij regionale identiteit.
- *Openheidanalyse* van de nieuwbouw bij vergroting in relatie tot het omliggende landschap. Belangrijke elementen hierin zijn: doorzicht en effect op beleefbaarheid van het landschap, ritmiek van de gebouwen, openheid van de omgeving, transparantie van de gebouwen, ruimte en vorm van de gebouwen (zie ook bijlage 3).
- *Erfinrichtingsplan*, waaruit de positionering van de bebouwde elementen en de erfbeplanting zijn opgenomen. Hierin dient onder andere naar voren te komen in hoeverre de transparantie van de beplanting is aangepast op de transparantie van de gebouwen.

KADER 2: Kernkwaliteiten van dorpsstructuur en landschap

De karakteristieke kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur en het kenmerkende landschap zijn belangrijk bij de inpassing van nieuwbouw. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerp van de nieuwbouw. Belangrijke elementen hierin zijn:

- ⇒ dorpsmorfologie: de morfologie beschrijft de bouw en vorm van de dorpen, onderverdeeld in lint, kruis, samengesteld lint en geconcentreerde kern;
- ⇒ de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- ⇒ beeldstructuur: wat zijn de bepalende elementen en hoe verhouden die zich ten opzichte van elkaar? Het samenhangende geheel van gebouwen, de menging en de ritmiek van de bebouwing, patroon van straten en openbare ruimten, patroon van groen en water.
- ⇒ kenmerkende openheid en ruimtevorm;
- ⇒ verkaveling van de percelen;
- ⇒ behoud transparantie van het lint van een dorp.

Overige voorwaarden voor de nieuwbouw bij vergroting:

Er moet aan de volgende bouwregels wordt voldaan:

- De oppervlakte van de bouwkavel mag maximaal 1,5 ha zijn, met de mogelijkheid om die met toestemming van de provincie te laten groeien tot 2 ha. Een verharde ruwvoeropslag dient binnen de bouwkavel te worden gesitueerd.
- Het agrarische bouwvlak mag maximaal bebouwd worden.
- Per agrarisch bouwvlak / bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- De maatvoering van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen moet passen in maten zoals die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
- Voedersilo's mogen niet hoger zijn dan 9 meter en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen niet hoger zijn dan 6 meter.

7. Boerderijverplaatsing

7.1 Aantonen van nut en noodzaak van boerderijverplaatsing

Bij nieuwbouw ten behoeve van verplaatsing van het bedrijf moet worden aangetoond dat de boerderijverplaatsing in het belang is van een duurzaam beheer van natuur en landschap in het gebied. Hiertoe moeten de volgende zaken worden aangetoond:

- de noodzaak om het bedrijf te verplaatsen. Wat gebeurt er als de verplaatsing niet plaatsvindt. Waarom zijn er geen reële alternatieven. Hierbij dient ook te worden aangegeven waarom de bedrijfsverplaatsing plaatsvindt: ten behoeve van een verhoging van de landbouwproductie, voor verbreding of een combinatie hiervan. NB: vergroten van verbredingsactiviteiten als alternatief voor verhoging van de landbouwproductie worden niet verplicht gesteld.
- dat vergroting van het bedrijf op huidige locatie niet mogelijk is, omdat:
 - door de gewenste vergroting de openheid van het bebouwingslint wordt aangetast;
 - door de gewenste vergroting de verkeersintensiteit in de dorpen zal toenemen;
 - milieuregelgeving geen mogelijkheid biedt voor vergroting van het bedrijf in het dorp;
- dat spoedige (binnen een half jaar) verwerving van een bestaand agrarisch bouwperceel, grenzend aan het land van het betreffende bedrijf, niet mogelijk is;
- het bedrijf een grotere bijdrage kan leveren aan het beheer van het gebied.

7.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van het te verplaatsen agrarische bedrijf

Verplaatsing is alleen mogelijk als is aangetoond dat het bedrijf duurzaam is. Duurzaamheid moet blijken uit vier aspecten:

1. Bedrijfseconomische vitaliteit:

- Er sprake is van een economisch vitaal grondgebonden landbouwbedrijf, met een omvang van tenminste 50 hectare, waarvan tenminste 30 ha huiskavel is. De economische vitaliteit moet blijken uit een bedrijfseconomische doorrekening.

2. Natuur en landschap:

- Het verplaatste bedrijf levert een substantiële bijdrage aan het duurzame natuur- en landschapsbeheer van het gebied, waarbij in ieder geval op 75 % van de bedrijfsoppervlakte weidevogelbeheer wordt uitgevoerd. De inzet van het bedrijf op het gebied van natuur- en landschapsbeheer moet blijken uit een natuurbedrijfsplan.
- De impact van de nieuwbouw op weidevogels dient geminimaliseerd te zijn.
- Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van Laag Holland (zie par. 2.2).

3. Maatschappelijke dienstverlening:

- De ondernemer levert een bijdrage aan maatschappelijke diensten en functies in het gebied. Dit moet blijken uit een rapportage over de maatschappelijke diensten die hij vanuit zijn agrarische bedrijf levert (zie hoofdstuk 11).

4. Verkeer

- De nieuwbouw levert geen verslechtering voor het verkeerssysteem op. Hiervoor geldt dat de huidige bij de gemeenten gebruikte normering voor de maximale verkeersintensiteit niet wordt overschreden.

7.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van bedrijfsgebouwen en -woning op nieuwe locatie

Aan de nieuwbouw op de nieuwe locatie worden ruimtelijke kwaliteitseisen gesteld. Die ruimtelijke kwaliteitseisen zijn in 2 categorieën verdeeld:

1. voorwaarden die toetsbaar zijn en waaraan voldaan moet worden;
2. voorwaarden waaraan invulling moet worden gegeven, om de aanvraag te toetsen.

ad. 1: toetsbare ruimtelijke kwaliteitseisen:

- Bebouwing zo dicht mogelijk bij de weg.
- Bebouwing in de richting van de kavelstructuur.
- Stallen zo dicht mogelijk achter de bedrijfswoning.
- Geen verdiepingen in de stal, behoudens een mestkelder. Een zogenaamde skybox, voor educatiedoeleinden is wel mogelijk.
- Sloot om bouwkaavel, voor zover dit watertechnisch mogelijk is.
- Alleen inheemse soorten gebruiken in de erfbeplanting.
- Geen bomen die hoger zijn dan de gebouwen, alleen bij de (openbare) weg zijn hogere solitaire bomen mogelijk.
- Bij van buiten zichtbare sleufsilo's of andere harde ruwvoeropslag hoger dan 2 meter, dient de opslag te worden omplant met inheemse bomen en struiken.

ad. 2: voorwaarden om de aanvraag te toetsen:

- *Een ruimtelijk ontwerp* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap, waaruit duidelijk wordt, dat het ontwerp aantoonbaar positief bijdraagt aan de karakteristieke kernkwaliteiten van het kenmerkende landschap (zie ook KADER 2). Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te passen bij regionale identiteit.
- *Openheidanalyse* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap. Belangrijke elementen hierin zijn: doorzicht en effect op beleefbaarheid van het landschap, ritmiek van de gebouwen, openheid van de omgeving, transparantie van de gebouwen, ruimte en vorm van de gebouwen (zie ook bijlage 3).
- *Erfinrichtingsplan*, waaruit de positionering van de bebouwde elementen en de erfbeplanting zijn opgenomen. Hierin dient onder andere naar voren te komen in hoeverre de transparantie van de beplanting is aangepast op de transparantie van de gebouwen.

Overige voorwaarden voor de nieuwe locatie:

Er moet aan de volgende bouwregels wordt voldaan:

- De oppervlakte van de bouwkaavel mag maximaal 1,5 ha zijn, met de mogelijkheid om die met toestemming van de provincie te laten groeien tot 2 ha.
- Het agrarische bouwvlak mag maximaal bebouwd worden.
- Per agrarisch bouwvlak / bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- De maatvoering van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen moet passen in maten zoals die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
- Voedersilo's mogen niet hoger zijn dan 9 meter en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen niet hoger zijn dan 6 meter

Bij verplaatsing zal een bestemmingswijziging nodig zijn. Hierbij zal worden opgenomen dat binnen 10 jaar deze nieuwe agrarische functie niet gewijzigd zal worden.

7.4 Mogelijkheden voor de oude locatie

De oude locatie, bij verplaatsing van een agrarisch bedrijf, kan voor 2 doeleinden worden gebruikt:

1. woningbouw;
2. nieuw bedrijf. Het kan hier alleen om bedrijven gaan, die bijdragen aan het in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap of bijdragen aan de beleefbaarheid van het landschap of om bedrijven met een zorgfunctie.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

- voorwaarden zoals gesteld in de bestemmingsplannen qua sloop/nieuwbouw;
- voorwaarden zoals gesteld in de welstandsnota's en beeldkwaliteitplannen;
- er mag geen sprake zijn van een substantiële toename van gemotoriseerd verkeer;
- er zal ten alle tijden een herbestemming plaatsvinden, de agrarische bestemming zal eraf worden gehaald;
- eventueel vrij komend land moet worden aangeboden aan boeren en/of terreinbeheerders in Waterland-oost.

Het hoeft hierbij niet alleen om nieuwbouw te gaan, maar het kan ook gaan om verbouw van de bestaande gebouwen.

7.5 Gebruik van oude locatie ten behoeve van financiering nieuwe locatie

Bij boerderijverplaatsing zal een financieel rendement moeten worden gehaald om de verplaatsing door de agrarische ondernemer te financieren. Dit rendement wordt gehaald uit de herinrichting (woningbouw of nieuwe bedrijf) of verkoop van de oude locatie. De herinrichting van de oude locatie mag niet meer financieel rendement voor de agrarische ondernemer opleveren dan strikt noodzakelijk. Daarnaast is herinrichting gewenst om de kwaliteit van de oude locatie te verbeteren. Tevens gelden hier de uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 9.

Doordat er sprake is van een functiewijziging (agrarische bedrijfsbestemming naar woondoeleinden), is de omvang van de nieuwbouw en herinrichting gebonden aan een maximum, dat redelijkerwijs noodzakelijk is voor de boerderijverplaatsing.

Uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is van kapitaalverlies voor de agrariër. Voor het bepalen van de omvang hiervan kunnen twee taxaties worden gebruikt, een door de gemeente en een door de initiatiefnemer. Hierin zijn bestaande activiteiten van de agrariër bepalend bij de financiële onderbouwing, niet degene die ook allemaal zijn toegestaan. Op basis van de taxaties wordt onderhandeld tussen gemeente en initiatiefnemer. De uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 9 zijn daarin leidend.

De nieuwbouw dient zo dicht mogelijk op de weg te worden gebouwd, rekening houdend met de rooilijn van andere gebouwen in de omgeving.

Het deel van het plangebied dat niet bebouwd wordt, zal moeten worden omgezet in agrarisch land en als zodanig moeten worden beheerd.

7.6 Voorwaarden aan locatie en ontwerp voor bouwen op de oude locatie

Aan de nieuwbouw op de oude locatie worden ruimtelijke kwaliteitseisengesteld. Die ruimtelijke kwaliteitseisen zijn geformuleerd zijn in huidige bestemmingsplannen, welstandnota's en beeldkwaliteitsplannen. Zonodig kan een aanvullend (onafhankelijk) stedenbouwkundig advies moeten worden overlegd. Tevens wordt hierbij verwezen naar de uitgangspunten genoemd onder hoofdstuk 9.

Daarnaast is het volgende nodig om de gemeente te laten instemmen met de bouwplannen op de oude locatie:

- *Een ruimtelijk ontwerp* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap, waaruit duidelijk wordt, dat het ontwerp aantoonbaar positief bijdraagt aan het karakteristieke kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur en het kenmerkende landschap (zie ook KADER 2).
- *Een openheidanalyse* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap. Belangrijke elementen hierin zijn: doorzicht en effect op beleefbaarheid van het landschap, ritmiek van de gebouwen, openheid van de omgeving, transparantie van de gebouwen, ruimte en vorm van de gebouwen (zie ook bijlage 4).
- Het ontwerp van nieuwbouw op een oude locatie dient ingetogen te zijn en tegelijkertijd aantoonbaar positief bijdragen aan de relatie tussen de ruimtelijke kernkwaliteiten van dorp en het omliggende landschap. De nieuwbouw dient te passen bij de regionale identiteit.

8. Vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op een nieuwe locatie

8.1 Aantonen van nut en noodzaak van de nieuwvestiging

Bij vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op een nieuwe locatie moet worden aangetoond dat de nieuwvestiging in het belang is van een duurzaam beheer van natuur en landschap in het gebied.

Hiertoe moeten de volgende zaken worden aangetoond:

- de noodzaak om een nieuw agrarisch bedrijf op die locatie te starten. Wat gebeurt er als de nieuwvestiging niet plaatsvindt. Waarom zijn er geen reële alternatieven.
- het bedrijf een grote bijdrage kan leveren aan het beheer van het gebied.

8.2 Voorwaarden aan de duurzaamheid van de nieuwvestiging

Nieuwvestiging is alleen mogelijk als is aangetoond dat het bedrijf duurzaam is. Duurzaamheid moet blijken uit vier aspecten:

1. *Bedrijfseconomische vitaliteit:*

- Er is sprake van een economisch vitaal grondgebonden landbouwbedrijf, met een omvang van tenminste 75 hectare, waarvan tenminste 50 ha huiskavel is. De economische vitaliteit moet blijken uit een bedrijfseconomische doorrekening.

2. *Natuur en landschap:*

- Het nieuw te vestigen bedrijf levert een substantiële bijdrage aan het duurzame natuur- en landschapsbeheer van het gebied, waarbij in ieder geval op 75 % van de bedrijfsoppervlakte weidevogelbeheer wordt uitgevoerd. De inzet van het bedrijf op het gebied van natuur- en landschapsbeheer moet blijken uit een natuurbedrijfsplan.
- De impact van de nieuwvestiging op weidevogels dient geminimaliseerd te zijn.
- Bij de nieuwvestiging wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van Laag Holland (zie par. 1.2).

3. *Maatschappelijke dienstverlening:*

- De ondernemer levert een bijdrage aan maatschappelijke diensten en functies in het gebied. Dit moet blijken uit een rapportage over de maatschappelijke diensten die hij vanuit zijn agrarische bedrijf levert (zie hoofdstuk 11).

4. *Verkeer*

- De nieuwbouw levert geen verslechtering voor het verkeerssysteem op. Hiervoor geldt dat de huidige bij de gemeenten gebruikte normering voor de maximale verkeersintensiteit niet wordt overschreden.

8.3 Voorwaarden aan locatie en ontwerp van bedrijfsgebouwen en -woning bij nieuwvestiging

Aan de nieuwbouw op de nieuwe locatie worden ruimtelijke kwaliteitseisengesteld. Die ruimtelijke kwaliteitseisen zijn in 2 categorieën verdeeld:

1. voorwaarden die toetsbaar zijn en waaraan voldaan moet worden;
2. voorwaarden waaraan invulling moet worden gegeven, om de aanvraag te toetsen.

ad. 1: toetsbare ruimtelijke kwaliteitseisen:

- Bebouwing zo dicht mogelijk bij de weg.
- Bebouwing in de richting van de kavelstructuur.
- Stallen zo dicht mogelijk achter de bedrijfswoning.
- Geen verdiepingen in de stal, behoudens een mestkelder. Een zogenaamde skybox, voor educatiedoeleinden is wel mogelijk.
- Sloot om bouwkaavel, voor zover dit watertechisch mogelijk is.
- Alleen inheemse soorten gebruiken in de erfbeplanting.
- Geen bomen die hoger zijn dan de gebouwen, alleen bij de (openbare) weg zijn hogere solitaire bomen mogelijk.
- Bij van buiten zichtbare sleufsilos of andere harde ruwvoeropslag hoger dan 2 meter, dient de opslag te worden omplant met inheemse bomen en struiken.

ad. 2: voorwaarden om de aanvraag te toetsen:

- *Een ruimtelijk ontwerp* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap, waaruit duidelijk wordt, dat het ontwerp aantoonbaar positief bijdraagt aan de karakteristieke kernkwaliteiten van het kenmerkende landschap (zie ook KADER 2). Het ontwerp voor de nieuwbouw dient te passen bij regionale identiteit.
- *Openheidanalyse* van de nieuwbouw in relatie tot het omliggende landschap. Belangrijke elementen hierin zijn: doorzicht en effect op beleefbaarheid van het landschap, ritmiek van de gebouwen, openheid van de omgeving, transparantie van de gebouwen, ruimte en vorm van de gebouwen (zie ook bijlage 3).
- *Erfinrichtingsplan*, waaruit de positionering van de bebouwde elementen en de erfbeplanting zijn opgenomen. Hierin dient onder andere naar voren te komen in hoeverre de transparantie van de beplanting is aangepast op de transparantie van de gebouwen.

Overige voorwaarden voor de nieuwe locatie:

Er moet aan de volgende bouwregels wordt voldaan:

- De oppervlakte van de bouwkaavel mag maximaal 1,5 ha zijn, met de mogelijkheid om die met toestemming van de provincie te laten groeien tot 2 ha.
- Het agrarische bouwvlak mag maximaal bebouwd worden.
- Per agrarisch bouwvlak / bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd.
- De maatvoering van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen moet passen in maten zoals die zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
- Voedersilo's mogen niet hoger zijn dan 9 meter en overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) mogen niet hoger zijn dan 6 meter.

Bij nieuwvestiging zal een bestemmingswijziging nodig zijn. Hierbij zal worden opgenomen dat binnen 10 jaar deze nieuwe agrarische functie niet gewijzigd zal worden.

9. Sanering en herinrichting erven bij gestopte bedrijven

Wanneer een agrariër met zijn bedrijf stopt, en dus alleen op het terrein nog wordt gewoond, wordt er in strijd gehandeld met de agrarische bestemming die op het perceel rust. Het perceel waarop de woning en overige bedrijfsgebouwen staan, moeten in hoofdzaak gebruikt worden voor de uitvoering van een agrarisch bedrijf.

Dit Afsprakenkader wil niet alleen de ontwikkeling van landbouw mogelijk maken, waarbij nieuwbouw of vergroting, onder voorwaarden mogelijk wordt, maar wil tegelijkertijd stimuleren dat bedrijfsgebouwen van gestopte en voormalige agrarische bedrijven worden gesaneerd en de erven worden heringericht. Hiermee zal de hoeveelheid bebouwing niet alleen maar toenemen en zal bij voormalige agrarische bedrijven worden gestreefd naar kwaliteitsverbetering van de erfinrichting.

Bij stoppende bedrijven wordt gestreefd naar een bestemmingswijziging, waarbij er een verplichting is dat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Als tegenprestatie mag er naast de bestaande bedrijfswoning (die nu een woonbestemming krijgt) een of meerdere woningen worden bijgebouwd. Hierbij zullen de volgende principes worden gehanteerd:

1. sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning);
2. het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning. In principe wordt de regel gehanteerd dat 15 % van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden teruggebouwd;
3. bij bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan;
4. er wordt naar gestreefd om tenminste 50 % van het bouwvlak om te zetten in agrarisch cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.

Met het verwijderen van gebouwen en het wegbestemmen van bouwmogelijkheden wordt ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen.

De gemeenten zullen hierin een actieve en stimulerende rol spelen, waarbij voorlichting en begeleiding in procedures een belangrijke rol spelen.

10. Voorwaarden vanuit het waterbeheer

Vanuit het Hoogheemraadschap worden voor het waterbeheer (op hoofdlijnen) de volgende voorwaarden gesteld aan nieuwbouw. Dit betreft zowel situaties bij verplaatsing, vergroting en nieuwvestiging op nieuwe locatie:

- De aan- en afvoer van het bestaande watersysteem dient in tact te blijven.
- Er zal terughoudend worden omgegaan met (eventuele) verzoeken tot peilverlagingen.
- Waar kansen zich voordoen is het gewenst om het waterpeil op te zetten. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij bedrijfsverplaatsingen waarbij huidige (diepe) onderbemalingen van huiskavel in (minder intensieve) veldkavel veranderen. (Na het nieuwe watergebiedsplan/peilbesluit Waterland dienen overigens alle onderbemalingen van een nieuwe watervergunning te worden voorzien volgens het nieuwe beleid onderbemalingen van het hoogheemraadschap).
- De nieuwbouw dient waterneutraal plaats te vinden. Dempingen dienen 1 op 1 te worden gecompenseerd. De compensatie van extra verhardingen dient plaats te vinden tegen een nader te bepalen compensatiepercentage.
- Binnen de vrijwaringszone cq profiel van vrije ruimte van de waterkering is het niet toegestaan om onomkeerbare ontwikkelingen te laten plaatsvinden, zoals het bouwen van een woning of het vestigen een bedrijf. De vrijwaringszone is de zone rond de waterkering die bestemd is voor toekomstige dijkversterking.
- Binnen het waterstaatswerk van de waterkering is het niet toegestaan om werken uit te voeren die van invloed kunnen zijn op de stabiliteit van de waterkering.
- Waterlopen rondom het (nieuwe) bouwperceel dienen vanaf de oever onderhouden te worden. Hiervoor dient een obstakelvrije onderhoudsstrook van 5 meter langs de waterloop vrij van bebouwing en begroeiing blijven.

11. Maatschappelijke dienstverlening en verbreding

Maatschappelijke dienstverlening en verbreding in de landbouw liggen dicht bij elkaar. In het Afsprakenkader Waterland-oost wordt hierin onderscheid gemaakt. Maatschappelijke dienstverlening zijn die activiteiten die een bijdrage leveren aan maatschappelijke doelen (zie de categorieën 1 en 2 hieronder). Uiteraard worden hier vergoedingen voor betaald door overheden of andere maatschappelijke organisaties. Onder verbreding worden activiteiten verstaan (bv. agrotourisme) die in de markt kunnen worden gezet en die niet primair afhankelijk zijn van vergoedingen van overheden en ander maatschappelijke organisaties (zie categorieën 3 en 4 hieronder).

Categorie 1: Activiteiten die bijdragen aan behoud en versterking van de kernwaarden van het gebied :

- agrarisch natuurbeheer;
- groen/blauwe diensten.

Categorie 2: Activiteiten die bijdragen aan de beleefbaarheid van de kernwaarden

- wandelpaden/ -routes door het boerenland (niet in broedseizoen weidevogels);
- boerderij educatie;
- zorglandbouw (zorglandbouw richt zich op uiteenlopende doelgroepen uit de zorg- en welzijnssector: mensen met een verstandelijke beperking, mensen met psychische problemen, ouderen of mensen met een verslavingsproblematiek. Deelnemers komen voor dagbesteding, een begeleide werkplek, behandeling of een woonplek op de boerderij)

Voor zorglandbouw geldt een maximum van 400m² aan gebouwen, waarvan:

- een maximum van 30% van de oppervlakte aan bestaande bebouwingsmogelijkheden en;
- een maximum van 30% van de (onbebouwde) gronden van het agrarisch bouwvlak.

Voorts zullen er de specifieke voorwaarden gelden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Categorie 3: Verbredingsactiviteiten (agrotourisme e.d.):

In z'n algemeenheid geldt voor verbredingsactiviteiten het volgende:

Voor 1 of meerdere verbredingsactiviteiten mag in totaal het volgende worden gebouwd/gebruikt binnen het agrarisch bouwvlak:

- een maximum van 400m² aan gebouwen, waarvan
- een maximum van 30% van de oppervlakte aan bestaande bebouwingsmogelijkheden en;
- een maximum van 30% van de (onbebouwde) gronden van het agrarisch bouwvlak.

Deze voorwaarden zijn niet stapelbaar met de voorwaarden voor zorglandbouw, zoals hierboven geformuleerd.

Voorwaarde is tevens dat de verbreding niet leidt tot extra verkeershinder en dat de benodigde parkeerplaatsen binnen het eigen erf worden gerealiseerd, rekening houdend met de hierboven genoemde oppervlakte maten. Voorts zullen er de specifieke voorwaarden voor verbreding gelden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Een niet-limitatieve lijst van verbredingsactiviteiten in Waterland-oost is opgenomen in bijlage 2. Voor sommige specifieke functies geldt een afzonderlijk maximum, deze zijn in de bijlage opgenomen.

Categorie 4: Verbredingsactiviteiten niet passend binnen Waterland-oost

Daarnaast zijn er activiteiten, die, gezien de impact daarvan op het landschap en/of de broedende en pleisterende vogels niet gewenst zijn. Een voorbeeld hiervan is een doolhof in maïsland.;

Bij vergroting op bestaande locatie, verplaatsing en nieuw bedrijf op nieuwe locatie wordt als volgt naar de bovengenoemde categorieën gekeken:

- ⇒ categorie 1: verplicht;
- ⇒ categorie 2: positieve waardering , mits passend binnen aangegeven normen en voorwaarden en mogen niet van essentieel belang zijn voor de economische duurzaamheid van een bedrijf;
- ⇒ categorie 3: positieve waardering , mits passend binnen aangegeven normen en voorwaarden en mogen niet van essentieel belang zijn voor de economische duurzaamheid van een bedrijf
- ⇒ categorie 4: niet toelaatbaar

12. Rollen van de partijen

Dit Afsprakenkader biedt de landbouw de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen, waarbij behoud en versterking van het kenmerkende vitale veenweide landschap en de daarbij horende natuurwaarden centraal staat. Hierbij is niet te voorkomen dat er aan de ontwikkeling voorwaarden worden gesteld en dat een initiatiefnemer, de agrarische ondernemer, een aantal stappen en documenten moet overleggen alvorens er een besluit kan worden genomen over een initiatief. De gemeenten willen dit zo soepel mogelijk laten verlopen. Zij zullen daarvoor een casemanager aanwijzen, die de initiatiefnemer actief begeleidt in de procedures. Niet alleen in gemeentelijke procedures, maar ook in die van andere overheden, zoals provincie en het hoogheemraadschap.

Voor het slagen van plannen is het belangrijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium alle vergunningleverende partijen bij het initiatief worden betrokken. De casemanager speelt hierin een actieve rol.

13. Evaluatie

Het Afsprakenkader heeft tot doel de landbouw ontwikkeling mogelijk te maken binnen de kaders van het behoud van een vitaal landschap en kenmerkende natuurwaarden. Getracht is het Afsprakenkader een werkbaar beleidsdocument te laten zijn. Of dit zo is zal de praktijk moeten uitwijzen.

Na 1, 3 en 5 jaar zal het Afsprakenkader worden geëvalueerd op de volgende zaken:

- praktische uitvoerbaarheid van het kader in praktijksituaties;
- het kader biedt voldoende ruimte aan de ontwikkeling van de landbouw en werkt niet te beperkend;
- het kader beschermt voldoende de kernwaarden van het gebied; een vitaal landschap en de kenmerkende natuurwaarden;
- het beleid van betrokkene partijen is voldoende aangepast;
- de samenwerking tussen betrokken partijen is voldoende, waardoor het Afsprakenkader ook uitvoerbaar is;
- het functioneren van de casemanager.

De resultaten en eventuele voorstellen voor verbetering zullen worden voorgelegd aan betrokken bestuurders.

Bijlage 1: Samenvatting relevant bestaande beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland

De structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft aan hoe de provincie de ruimtelijke structuur van Noord-Holland tot 2040 ziet ontwikkelen en hoe en met welke middelen daar sturing aan wordt gegeven. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is hiertoe een aantal regels, gericht op gemeenten, opgenomen.

Belangrijkste punten daarvan voor het Afsprakenkader zijn¹:

de ecologische hoofdstructuur:

Een deel van het gebied is EHS. Binnen de EHS zijn geen activiteiten toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Ontheffing is onder voorwaarden mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn, en de negatieve effecten waarmogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd. Verder moet worden voldaan aan de eisen die worden gesteld aan ruimtelijke kwaliteit (zie verder artikel 19 van de Provinciale Verordening).

de weidevogelleefgebieden:

Een groot deel van het gebied is aangewezen als weidevogelleefgebied. In weidevogelleefgebieden gelden beperkingen ten aanzien van onder andere bebouwing en versturende activiteiten.

Ontheffing is onder voorwaarden mogelijk, mits,

- voor de ingreep geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en een groot openbaar belang wordt gediend,
- woningbouw binnen de regeling Ruimte voor Ruimte plaatsvindt waarbij de natuurdoelen leidend zijn
- of woningbouw bijdraagt aan een substantiële verbetering van de natuurkwaliteit in de directe omgeving.

Schade die niet kan worden voorkomen, moet worden gecompenseerd en er moet worden voldaan aan de eisen die worden gesteld aan ruimtelijke kwaliteit (zie verder artikel 25 van de Provinciale Verordening).

nationaal landschap Laag Holland:

Het gebied is onderdeel van het nationaal landschap Laag Holland. Nieuwe functies of uitbreiding van bebouwing van bestaande functies zijn alleen mogelijk als de kernkwaliteiten van Laag Holland behouden blijven of versterkt worden (zie verder artikel 20 van de Provinciale Verordening en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie).

¹ Geen uitputtende opsomming. Uitgegaan van de provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zoals gepubliceerd bij besluit van 13 juli 2010.

rijksbufferzone Purmerend–Amsterdam:

Alle locaties Buiten Bestaand Bebouwd Gebied maken onderdeel uit van deze rijks bufferzone. In rijksbufferzones is het mogelijk om een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen maar is nieuwe bebouwing voor intensieve veeteelt niet mogelijk, alsook woningbouw. Ontheffingen voor woningbouw zijn alleen mogelijk als men voldoet aan de voorwaarden van de Pilot Waterland (zie verder artikel 24 van de Provinciale Verordening).

ruimte voor ruimte beleid:

In bestemmingsplannen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op EHS, nationale landschappen, rijksbufferzones en weidevogelleefgebieden dient een ruimte voor ruimte-regeling te zijn opgenomen (zie verder artikel 16 van de Provinciale Verordening).

landbouw:

Het gebied is aangegeven als een gebied met gecombineerde landbouw. Dit betekent onder andere dat het agrarisch bouwperceel maximaal 1,5 ha groot is, met ontheffing te vergroten tot 2 ha. Verbreding is onder voorwaarden mogelijk (zie verder artikel 26 tot en met 28 van de Provinciale Verordening).

bescherming aardkundige waarden:

Het gebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. In het bestemmingplan moet staan hoe daarmee rekening is gehouden (zie verder artikel 8 van de Provinciale Verordening).

Structuurvisie Amsterdam 2040 van de gemeente Amsterdam

Waterland-oost, voor zover gelegen binnen de gemeente grens van Amsterdam, maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, subcategorie (stadrand)polders met uitzondering van de Volgermeer , dat tot de categorie natuurpark hoort. Hoofdlijn van beleid is behoud van het huidige landschap en waarden. Er is wel een bredere context. De wens te behouden is afhankelijk van de mogelijkheden enerzijds en het totaal pakket aan waarden anderzijds. Er wordt een behoefte geconstateerd aan kleinschalige horeca, verbreding via zorgboerderijen en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en kleinschalige toeristische voorzieningen en routes. Koppeling met het merk Amsterdam wordt als kans genoemd.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Waterland

Het landelijk gebied van de gemeente Waterland heeft hoofdzakelijk de bestemming 'agrarische doeleinden', met de subbestemming 'grondgebonden veehouderij'. Daarnaast is een aantal gebieden bestemd als natuurgebied. De agrarische sector dient in het gebied te worden gefaciliteerd en landschappelijke en natuurlijke waarden dienen behoud en/of versterkt te worden. Bestaande woningen, bedrijven en andere niet agrarische functies zijn zodanig bestemd en hebben beperkte of geen uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen gronden met een natuur bestemming zijn geen ruimtelijke veranderingen mogelijk. Binnen gebieden met een agrarische bestemming kunnen bedrijven groeien tot een bouwvlak van maximaal 1,5 hectare. Tevens kunnen in de minder kwetsbare delen nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht. Per agrarisch bedrijf mag 1 woning worden gebouwd en zijn bedrijfsgebouwen tot 11,5 meter hoog toegestaan. maximaal 46 procent van het bouwvlak mag worden bebouwd en daarvan mag een beperkte oppervlakte bebouwd of onbebouwd) voor landbouwverbreding worden gebruikt. Bedrijven die stoppen kunnen worden herbestemd naar een andere geschikte bestemming zoals 'woondoeleinden' en 'bedrijfsdoeleinden' voor niet hinderlijke bedrijfstypen. Daarbij wordt de sloop van ongewenste voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nagestreefd/afgedwongen.

Bestemmingsplan Waterland en Landelijk Noord van stadsdeel Amsterdam Noord

Het huidige bestemmingsplan is bestemmingsplan Waterland. Dit bestemmingsplan dateert van 1980 en wordt op dit moment geactualiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan is bestemmingsplan Landelijk Noord. Omdat het nieuwe bestemmingsplan al in zo'n ver gevorderd stadium is wordt alleen het nieuwe bestemmingsplan kort samengevat.

Het landelijk gebied van stadsdeel Noord is bestemd als Agrarisch met waarden - Droogmakerij, Kerngebied Veenweide en Veenweidegebied. Binnen deze bestemmingen zijn grondgebonden veehouderijen en paardenfokkerijen toegestaan, waarbij in een Droogmakerij ook akker- en vollegrondstuinbouw is toegestaan. De grootschalige natuurgebieden zijn bestemd als Natuur.

Aan alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven is een bouwvlak toegekend, waarbij de huidige situatie is bestemd. Door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk het agrarische bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 ha. Het uitgangspunt is dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden worden beschermd door de opname van een aanlegvergunningstel (omgevingsvergunning). Indien er sprake is van een bedrijfsbeëindiging zijn woningen en woon-zorgcomplexen de toegestane nieuwe bestemmingen.

De gronden die bestemd zijn als Natuur mogen gebruikt worden voor recreatief en agrarisch medegebruik. De natuur- en landschapswaarden worden beschermd door de opname van een aanlegvergunningstel (omgevingsvergunning).

Overige (niet-agrarische) functies die aanwezig zijn bestemd zoals ze nu aanwezig zijn en mogen heel beperkt uitbreiden.

Integrale Landschapvisie Waterland van stadsdeel Amsterdam Noord

Van de thema's landschap, landbouw, waterbeheer, natuur en recreatie wordt in deze visie een analyse gegeven van de belangrijkste trends en knelpunten. Er worden oplossingen voor de gesignaleerde knelpunten gegeven en ruimtelijk vertaald in een visiekaart.

Beeldkwaliteitsplan van stadsdeel Amsterdam Noord

Het beeldkwaliteitsplan geeft voor 5 thema's aan hoe bij de ontwikkelingen de beeldkwaliteit behouden en/of verbeterd kan worden. Deze thema's zijn: het landelijk gebied, de boerenerven, de dorpsranden, de gebouwen en de Volgermeerpolder / Burkmeerpolder.

Ontwikkelingen met betrekking tot deze thema's worden beschreven. Vervolgens wordt per thema de beeldkwaliteit aangegeven.

Het beeldkwaliteitsplan is aanvullend op het bestemmingsplan en de welstandsnota. Het regelt beelddaspecten die niet in het bestemmingsplan zijn te regelen en waarover toch een beleidsmatig standpunt nodig is. Het beeldkwaliteitsplangeeft steun bij de overweging om al dan niet medewerking te verlenen aan ontwikkelingen, waarvoor het bestemmingsplan en andere plannen onvoldoende sturingsmiddelen geven.

Regiovisie Waterland 2040 van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW)

Instandhouding authentieke en open karakter veenweidegebied en behoud van rundveehouderij met accent op verbreding, recreatieve routes en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme.

Voor de droogmakerijen geldt een accent op schaalvergroting van de rundveehouderij.

Indien er geen bedrijfsopvolging meer mogelijk is wordt geacht aan vernatting van gebieden of de aanleg van open water.

Geen plaatsing van windmolens in het agrarisch cultuurlandschap vanwege de aantasting van de landschapsbeleving.

Waterbeheerplan 4 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De beleidsnota 'Waterbeheer in het veenweidegebied, Pappen en nat houden?', maakt integraal onderdeel uit van het WBP4.

Voor het Afsprakenkader Waterland-oost is van belang:

- Functie volgt peil: als uitwerking van het WB21-principe water is sturend voor de ruimtelijke ordening. HHNK gaat hiertoe over als PNH de mogelijkheid van herschikking van bestaande functie ordening positief heeft beoordeeld en de randvoorwaarden heeft gecreëerd om het principe 'functie volgt peil' in de praktijk te brengen.
- In natuurgebieden of gebieden waar een natuurlijk verloop van het peil gewenst is wordt flexibel peilbeheer ingevoerd.
- Streven naar robuuste peilgebieden.

Beleid Peilafwijkingen 2009 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Binnen een nieuw peilbesluit worden bestaande ontheffingen voorzien van een nieuwe vergunning, opgeheven of gekoppeld tot een blokbemaling. Het waterpeil moet de aanwezige belangen zo optimaal mogelijk faciliteren en een doelmatig waterbeheer tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten mogelijk maken. Veelal is echter sprake van meerdere en soms tegenstrijdige belangen ten aanzien van het waterpeil. Niet alles kan overal; de grens wordt bereikt wanneer de eisen van de functie ver afstaan van de omstandigheden die van nature in het gebied aanwezig zijn, of wanneer een combinatie van functies problemen oplevert. Na een integrale afweging wordt op bestuurlijk niveau de keuze gemaakt. Deze keuze wordt verankerd in het peilbesluit.

Beheersplan Waterkering 2006-2010 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot waterkeringen, weergegeven in het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010, vastgesteld door het college van hoofdingelanden in juni 2006, beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor het Afsprakenkader Waterland-oost is van belang:

- Nabij primaire en regionale waterkeringen geldt een zonering van het waterstaatwerk waar binnen beperkingen gelden. Binnen het profiel van vrije ruimte is bebouwing niet toegestaan om ruimte te houden voor toekomstige dijkversterkingen. (Indien er zaken nabij de waterkering spelen zal dit specifiek bekeken worden).

Bijlage 2: Overzicht verbredingsactiviteiten in Waterland-oost

In Waterland-oost worden de volgende activiteiten als verbreding gezien:

- kortstondig overnachten: oppervlakten conform gemeentelijk beleid;
- verhuur vergader- workshopruimte;
- minicamping (minicampings worden per gemeente afzonderlijk in de nieuwe bestemmingsplannen landelijk geregeld);
- verhuur kano's of roeiboten;
- theetuin en andere pleisterplaatsen;
- kaasmakerij;
- streekproducten;
- verkoop van agrarische producten, boerenlandwinkel (max. 200 m² bebouwing)
- kinderopvang
- kinderpartijtjes;
- boerenbios;
- energieopwekking (zonnepanelen, vergisting);
- compostering / humest;
- natuur-loonbedrijf;
- paardenpension/het houden van paarden en paardenbak binnen bouwvlak.;
- energiegewassen telen (mits het geen negatief effect heeft op de weidevogels en de openheid van het gebied);
- spel op het land, bv. boerengolf of poldersport, alleen buiten het broedseizoen

Bijlage 3: Handreiking Openheid in Waterland-oost

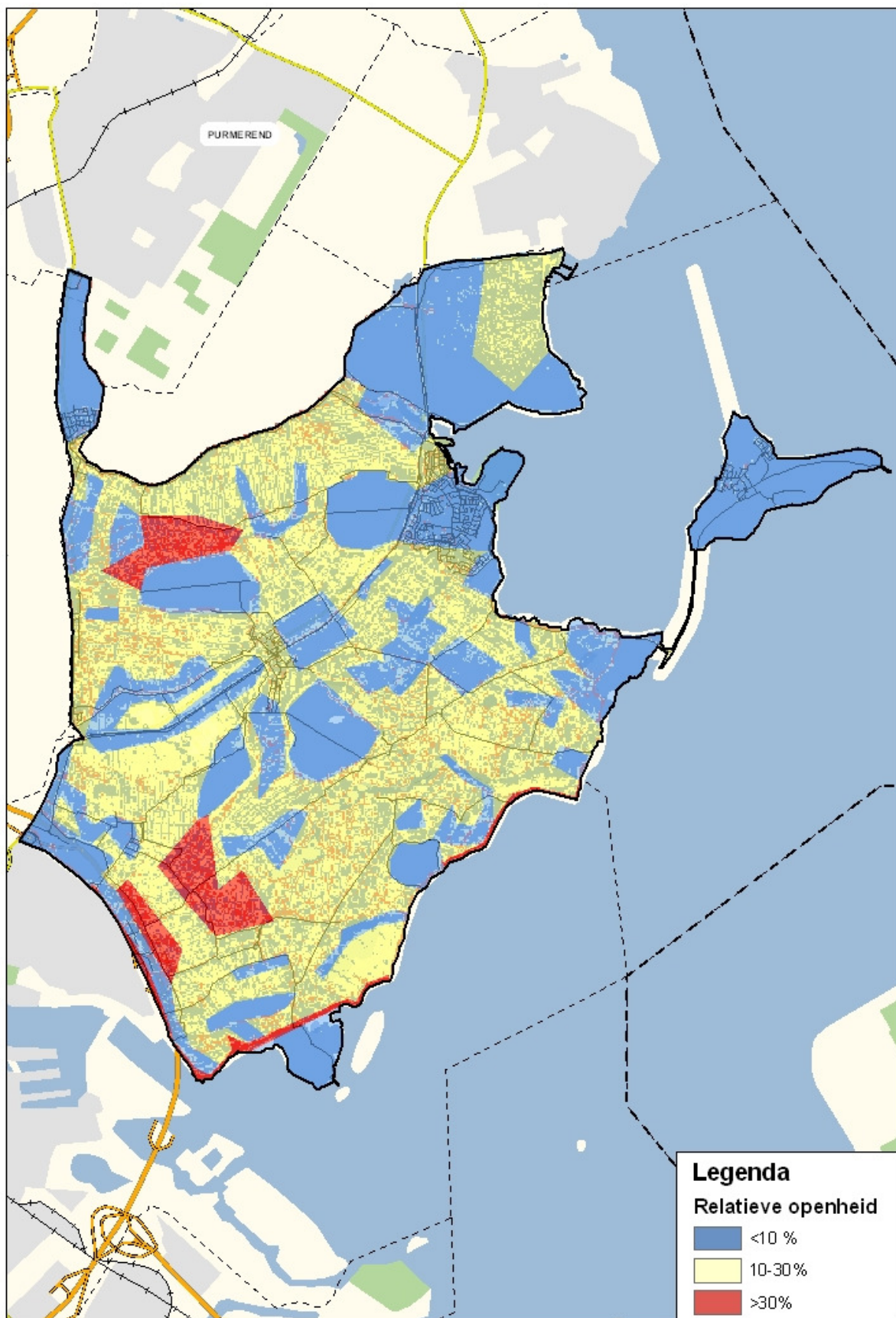
In deze bijlage is een handreiking opgenomen over de openheid van Waterland-oost. Deze handreiking is gemaakt op basis van de openheidanalyse gemaakt door de provincie Noord-Holland. Hierbij is een methode gehanteerd, die is ontwikkeld in samenwerking met de TU Delft.

Openheid kan op verschillende manieren worden gedefinieerd. Bijvoorbeeld verschil tussen kwantitatieve openheid (opkrikplannen weidevogels) en beleefbare openheid. Deze beleefbare openheid is gedefinieerd als zichtbaarheid van het landschap. In de analyse zijn zichtpunten vanuit de wegen en dijken vastgesteld. Deze zichtpunten liggen op ooghoogte (1,5 meter boven de weg of dijk). Vervolgens wordt door een computerprogramma uitgerekend hoeveel procent van punten in het poldergebied zichtbaar zijn vanaf deze zichtpunten.

Openheidbeleving heeft niet alleen te maken met de mate van openheid, maar ook het ruimtetype en de elementen waardoor het ruimtetype bepaald wordt, bijv. bebouwing, bomen of een dijk. Het is belangrijk om bij toekomstige ontwikkelingen niet alleen de mate van openheid en het ruimtetype, maar ook de typerende landschappelijke kenmerken mee te nemen. Want deze twee samen maken dat je het landschap beleeft op een bepaalde manier.

De resultaten van de openheidanalyse zijn opgenomen in kaart 2. Het rode gebied zijn de meest open gebieden, de blauwe de minder opengebieden. De gele gebieden liggen hier tussenin. Als een aanvraag voor vergroting, verplaatsing of nieuwvestiging in een rood of geel gebied ligt, dan zal extra aandacht aan de openheidanalyse worden besteed.

In de analyse is de opbouw van het landschap van Waterland-oost goed te herkennen.



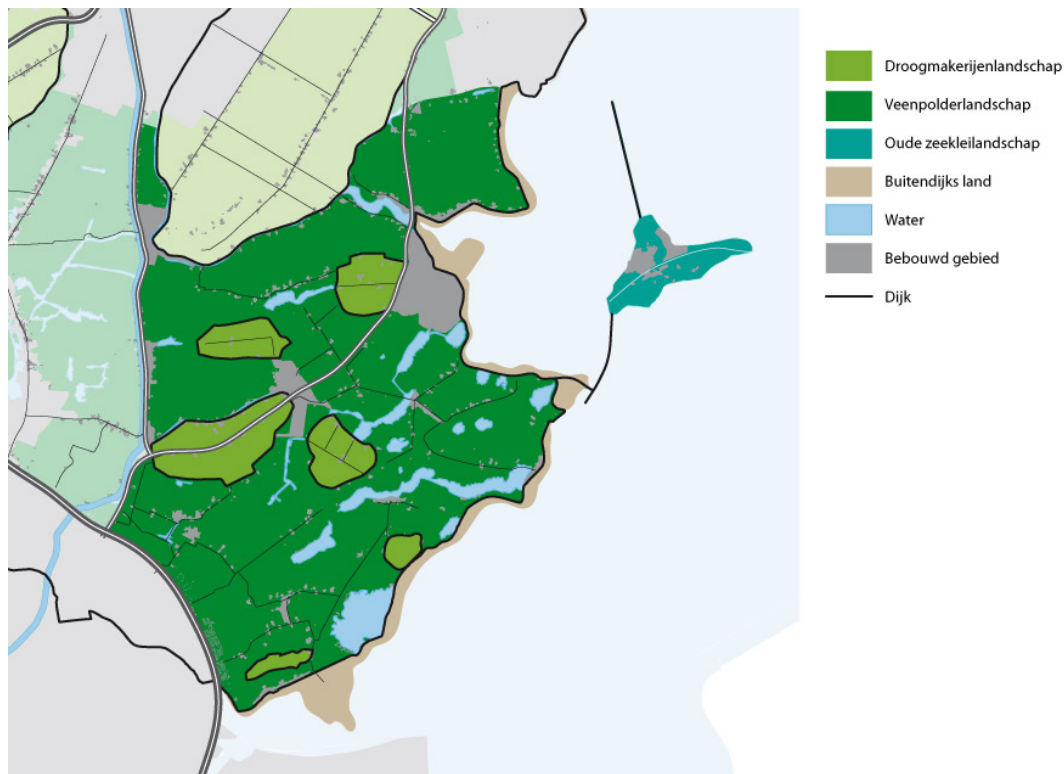
Kaart 2: Kaart Openheidsanalyse Waterland-oost

In Waterland-Oost kan in grote lijnen onderscheid gemaakt worden tussen twee belangrijke ruimtetypen (zie ook kaart 3):

- het veenpolderlandschap;
- het droogmakerijenlandschap.

Daarnaast zijn de volgende ruimtetypen te onderscheiden.

- het oude zeekleigebied van Marken;
- buitendijks land;
- waterlichamen.



Kaart 3: Landschapsopbouw Waterland-oost

Veenpolderlandschap:

Het veepolderlandschap bestaat uit continue en gedeelde ruimte. Bij continue ruimten staan losse elementen, zoals boerderijen of kleine bospercelen, in een open landschap. De elementen zijn zo klein dat de ruimte niet verdeeld wordt, maar om de elementen door loopt.

Bij de gedeelde ruimte wordt de ruimte in tweeën gedeeld door bijvoorbeeld een bebouwingslint, bomenlaan of hoger gelegen weg.

Droogmakerijenlandschap:

Het droogmakerijenlandschap is een alzijdig begrensde ruimte. Droogmakerijen liggen als afgesloten entiteiten ("eilanden") in het open veenpolderlandschap. Dit komt doordat ze omgrensd worden door een dijk (waar je niet overheen kunt kijken), daardoor beleef je ze als begrensde ruimten.

Op lager schaalniveau kent elk ruimtetype ook weer zijn eigen kenmerken, iedere droogmakerij heeft

bijv. zijn eigen ruimtelijke opbouw.

Marken:

Op Marken is sprake van een continue ruimte omringd door een door een dijk en werven, die door hun hogere ligging de ruimte verdelen.

Waterlichamen:

Ook de waterlichamen (aeën en dieën) vormen duidelijk te onderscheiden open elementen in het landschap. Ze zijn echter lager gelegen, dus zal men er vanaf veel punten overheen kijken en het misschien niet beleven.

Zeedijk en buitendijksgebied:

Een duidelijke structuur die veel invloed heeft op de beleefbare openheid in Waterland-Oost is de Noorder IJ- en Zeedijk. Door zijn hogere ligging vormt het een duidelijke grens tussen land en IJmeer, waarvanaf je deze scheiding tussen twee open gebieden duidelijk ervaart. Belangrijk is om deze structuur waar dat kan los te laten liggen in de openheid, zodat je hem als doorlopende lijn in het landschap blijft ervaren.