

Beleidskader Vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Purmerend

Burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend,

BESLUITEN:

1. Bijgaand beleidskader Vrijkomende agrarische bebouwing gemeente Purmerend vast te stellen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Purmerend neemt het aantal stoppende agrarische bedrijven toe. Dit is een landelijke trend. Voor de agrarische bebouwing die vrijkomt als een bedrijf stopt, heeft de gemeente nog geen duidelijke aanpak.

In 2021 heeft de gemeenteraad van Beemster een motie vastgesteld waarin wordt aangegeven dat het onderwerp 'Vrijkomende Agrarische bedrijfsbebouwing' (oftewel: VAB) onvoldoende is meegenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012. In mei 2025 heeft de raad het onderwerp besproken tijdens een werkbijeenkomst, met als uitkomst de wens een nieuw beleidskader op te stellen voor VAB. Deze notitie is het eerste deel van dit kader.

1.2 Doel

Het doel van het beleid voor VAB is:

Voor plekken in de Beemster waar agrarische bedrijven stoppen en waar een opgave voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ligt, geven we richting en houvast aan zowel ondernemers, inwoners en de gemeente. Daarbij beschermen we de bijzondere kwaliteiten van de Droogmakerij de Beemster, we hebben oog voor het unieke landschap en de dynamiek van de agrarische sector.

1.3 Reikwijdte en begrippen

Voor het opstellen van het beleidskader sluiten we aan bij de beleidscyclus en instrumenten van de Omgevingswet. We werken daarmee van visie en kaders naar uitwerking in een programma.

Deze notitie beschrijft de visie en de kaders voor VAB in de gemeente Purmerend. Dit wordt vastgesteld door het college. Het kan gezien worden als een uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid dat in de omgevingsvisie komt/staat. De uitgewerkte onderdelen van het VAB-beleid kunnen in 2026 ondergebracht worden in een nader op te stellen omgevingsprogramma door het college.

Na de vaststelling door het college kan, binnen de kaders van de visie, gewerkt worden aan het verder uitwerken en concretiseren van het VAB-beleid in een programma. In het programma wordt een afwegingskader opgenomen voor het beoordelen van nieuwe initiatieven. Ook helpt het afwegingskader bij het beoordelen van nieuwe functies bij voormalige agrarische bedrijven die al we gerealiseerd zijn maar nog niet formeel geregeld zijn.

Dit beleid is:

- van toepassing op alle verschillende typen agrarische bedrijvigheid, inclusief de glastuinbouwsector en agrarische hulpbedrijven.
- van toepassing op productiegerichte en gebruikgerichte paardenhouderijen. Maneges zijn uitgesloten.
- *niet* van toepassing op VAB-locaties in het gebied de Nekkerzoom. Voor deze gebiedsontwikkeling is een aparte spelregelkaart opgesteld.
- *niet* van toepassing op VAB-locaties die gelegen zijn in het gebied de Purmer: de bedrijven in dit gebied liggen zo dicht tegen de voorgenomen stedelijke ontwikkelingen van de gemeente Purmerend aan, dat hier sprake is van een afwijkende ruimtelijke context en toekomstperspectief.

Definitie VAB

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is:

- gelegen op een locatie waar voorheen een agrarische functie aanwezig was, met dito bestemming;
- gelegen op een locatie waar de agrarische bedrijfsvoering feitelijk en/of vergunningstechnisch is gestaakt;
- gelegen op een locatie waarop legale agrarische bebouwing en/of erf-infrastructuur aanwezig is;
- gelegen in het buitengebied;
- bebouwing die zich leent voor herontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In deze notitie worden de belangrijkste thema's rondom herontwikkeling van VAB behandeld. In hoofdstuk 2 schetsen we de aanleiding, achtergrond en de actuele ontwikkelingen in de agrarische sector. Hoofdstuk 2 gaat tevens in op de relevante wet- en regelgeving vanuit Rijk, provincie en gemeente, die richtinggevend zijn voor beleid en besluitvorming. Hoofdstuk 3 beschrijft de waarden van de gemeente die als basis dienen voor het beoordelingskader voor functieverandering, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, erfgoed en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk gaat ook in op de verschillende functies die bij VAB mogelijk zijn. In hoofdstuk 4 worden een voorzet gegeven voor het uit te werken kader. Hoofdstuk 5 sluit af met aanbevelingen en vervolgstappen.

2 CONTEXT

Er is veel gaande in de agrarische sector. Gebrek aan opvolgers, toenemende regeldruk, schaalvergroting en het ontbreken van duidelijkheid en perspectief maken dat veel agrariërs zoeken naar aanvullende of alternatieve inkomstenbronnen binnen of buiten de landbouw. Als gevolg daarvan worden met regelmaat bepaalde agrarische activiteiten geheel of gedeeltelijk afgestoten. Een deel van deze bedrijven stopt geheel met de agrarische activiteiten. De vraag wat er gebeurt met de vrijkomende gebouwen en welke bestemming het boerenerf krijgt, is bepalend voor het toekomstperspectief van de agrariër of nieuwe eigenaar van het erf.

De omliggende gronden gaan vaak over naar een ander agrarisch bedrijf, en behouden daarmee doorgaans hun agrarische functie. Het agrarische erf, met bijbehorende bedrijfsbebouwing en bedrijfs-woning, kan echter ingrijpend veranderen.

Het is ook bepalend voor de kwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde van het buitengebied. De landelijke transitie van het buitengebied – natuur, water, stikstof, klimaat en energie – vragen om andere ruimteclaims en strengere kwaliteitseisen. De druk op het platteland neemt toe: behoefte aan wonen, kleinschalig werken, zorg en recreatie groeit, terwijl leegstand, verrommeling en veiligheidsrisico's moeten worden voorkomen. Dit resulteert in een zoektocht naar een passende balans tussen verschillende functies, zonder dat deze elkaar 'in de weg zitten' of belemmeren, maar elkaar juist versterken en respecteren.

Zorgvuldig hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is daarom belangrijk én kansrijk: sloop en sanering waar nodig, functieverandering met landschappelijke inpassing en verduurzaming waar dat kan.

2.1 Gemeente Purmerend

Vrijwel alle agrarische bedrijven van de gemeente Purmerend liggen in de Droogmakerij De Beemster, UNESCO Werelderfgoed (waarbij het zuidelijk deel óók onderdeel uitmaakt van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Een agrarisch gebied met zeer vruchtbare grond, en daarmee grote economische waarde en agrarische potentie. Toch stoppen ook hier agrarische bedrijven. De gemeente Purmerend wijkt daarin niet af van de landelijke trend. Het perspectief van deze locaties is zeer divers, er is zelden sprake van leegstand. Wel is er vaak een andere functie gekomen. Bureauonderzoek van de gemeente in februari 2025 laat zien dat dit voor meer dan 50 locaties het geval is:

- Op het overgrote deel van de locaties wordt alleen gewoond, er is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, terwijl er nog sprake is van een agrarische bestemming (alleen wonen is op grond van het omgevingsplan niet toegestaan). Voor een klein aantal van deze locaties is het verzoek om de bestemming te wijzigen naar wonen positief beantwoord door de gemeente. Voor twee locaties geldt dat een aanvraag is ingediend voor een bestemmingswijziging naar wonen, maar deze is door de gemeente afgewezen.
- Op andere locaties is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig, terwijl het perceel nog een agrarische bestemming heeft (ook dit is in strijd met het omgevingsplan). Een deel van deze bedrijven heeft een zekere ruimtelijke uitstraling, zoals een bouwbedrijf. Het andere deel bestaat uit bedrijven met weinig of geen ruimtelijke uitstraling (zoals aan huis gebonden bedrijven).

2.2 Rijkskader

2.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving 2025

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) beschrijft de kernkwaliteiten van werelderfgoederen in hoofdlijnen: de essentiële kenmerken van het aanwezige landschap en cultureel erfgoed. Droogmakerij de Beemster is in 1999 toegevoegd aan de UNESCO werelderfgoedlijst. Ieder werelderfgoed dient een Statement of Outstanding Universal Value (OUV) te hebben. In dit UNESCO document staan een beschrijving van het werelderfgoed en de unieke universele waarde ervan opgenomen. Voor de Droogmakerij de Beemster wordt onder andere gesproken over het 'functionele agrarische gebruik van de polder'.

De kernkwaliteiten van de Droogmakerij de Beemster zijn:

- a. het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de Droogmakerij de Beemster, bestaande uit:
 1. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 2. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 3. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 4. bebouwing langs de wegen;
 5. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 6. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 7. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 8. de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;
- b. grote openheid.

Voor zover het UNESCO Werelderfgoed Droogmakerij de Beemster samenvalt met het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, zijn de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies ook van toepassing op het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster.

Conclusie

Ontwikkeling van VAB-beleid kan alleen binnen de vaste cultuur historische kaders van het UNESCO Werelderfgoed Droogmakerij de Beemster.

2.3 Regionale kader

2.3.1 Omgevingsverordening NH2022

De kernkwaliteiten zijn door provincie Noord-Holland in bijlage 8 van de Omgevingsverordening NH2022 nader uitgewerkt. Er worden uitgangspunten genoemd voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een aantal daarvan zijn van belang voor VAB:

1. Het unieke samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van Droogmakerij de Beemster:
 - Bewaar de hoofdstructuur zoals afgebeeld op de kopergravure en herstel waar redelijkerwijs mogelijk een eerder aangetast onderdeel van de hoofdstructuur.
 - Pas de geometrische en mathematische verhoudingen die het gebied gevormd hebben toe om het vierkante gridpatroon, de rechte lijnen en rationele verkaveling in stand te houden.
 - Volg het patroon van het geometrische cultuurlandschap van de Droogmakerij de Beemster.
2. Het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen:
 - Zowel het op de kopergravure voorkomende wegen- en slotenpatroon als de perceelindeling zijn leidend. Waar dit gridpatroon verloren is gegaan, wordt het waar redelijkerwijs mogelijk hersteld.
 - De op de kopergravure voorkomende waterlopen mogen in beginsel niet gedempt of verplaatst worden, uit overweging van de cultuurhistorische waarde en de noodzakelijke waterhuishouding van de polder.
3. Bebouwing langs de wegen:
 - Houdt de kaveloriëntatie zoals op de kopergravure aan en herstel waar redelijkerwijs mogelijk een eerder aangetaste kaveloriëntatie.
 - Hoofdbebouwing op een erf in het buitengebied vindt plaats aan de kop van een perceel en als gevolg daarvan langs de (hoofd)weg. Waar het hoofdgebouw reeds langs de ringdijk staat en is ontsloten door een toegangsweg vanaf de ringdijk, blijft het hoofdgebouw aan ringdijkzijde staan.
4. De monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens:
 - Behoud stolpen waar redelijkerwijs mogelijk als beeldbepalende elementen in het Beemsterlandschap. Waar een typerende stolpboerderij met bijgebouwen heeft gestaan heeft het de voorkeur de bebouwing terug te brengen in dezelfde verhouding en contour.
 - Houdt de oorspronkelijke erfzoning en -inrichting aan en herstel waar redelijkerwijs mogelijk een eerder aangetaste erfzoning of -inrichting.
 - Bewaar restanten van buitens.
 - Waar in de zeventiende eeuw een buitenplaats stond, kan de erfsituering worden hersteld en de bebouwing worden teruggebracht in dezelfde verhouding en contour als de voormalige buitenplaats, inclusief de inrichting van een (sier)tuin.

Voor zover het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster samenvalt met het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, zijn de uitgewerkte universele waarden van dit werelderfgoed ook van toepassing op het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster.

Conclusie

De uitwerking van de kernkwaliteiten Droogmakerij de Beemster in de provinciale omgevingsverordening geven heldere kaders voor ontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening NH2022 heeft de provincie Noord-Holland een kader geschetst voor VAB, waarbij alleen gekeken wordt naar hergebruik van VAB voor woningen. De huidige regeling staat woningbouw toe in ruil voor sloop van bedrijfsbebouwing, maar vereist sloop van minimaal 1.000 m² voor een tweede woning. In de praktijk blijkt dat ook bij kleinere oppervlaktes sanering wenselijk kan zijn. Hergebruik naar wonen is dan moeizaam omdat men niet aan de provinciale regels voldoet.

In maart 2025 heeft Provincie Noord-Holland een beleidsvoorstel ingediend om de verordening aan te passen (te weten artikelen 6.18b en 6.19a Omgevingsverordening NH2022). Doel is om meer percelen te laten profiteren van de regeling. Zo worden leegstand en verrommeling tegengegaan en wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. Voor de volledige en juridische regeling wordt verwezen naar de Omgevingsverordening¹. Mogelijk vinden er nog aanpassingen plaats op onderstaande voorstellen.

Transformatie van agrarisch naar wonen ²

In het landelijk gebied kunnen *maximaal twee reguliere woningen* worden gerealiseerd op een locatie waar sprake is van rechtmatig aanwezige bebouwing voor een andere stedelijke voorziening, als:

- a. op de locatie ten minste één bedrijfswoning rechtmatig aanwezig is;
- b. sprake is van volledige beëindiging van het bedrijf;
- c. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt, met uitzondering van:
 - de bebouwing die past binnen de regels van vergunningsvrij bouwen;
 - karakteristieke of beeldbepalende bebouwing;
- d. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel bebouwingsvrij is en blijft;
- e. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel vrij is en blijft van verharding;
- f. de herinrichting van het perceel leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie, en;
- g. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt.

Maximaal drie reguliere woningen zijn mogelijk als:

- a. de te slopen bedrijfsbebouwing ten minste 1.000 m² bedraagt, en;
- b. wordt voldaan aan alle bovenstaande onderdelen (a tot en met g).

Meer dan drie reguliere woningen zijn alleen mogelijk als deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij, en er geen sprake is van afbreuk aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is daarnaast bepaald dat Gedeputeerde Staten nadere regels kunnen stellen over de voorwaarden voor reguliere woningen.

Ook is het mogelijk af te wijken van het aantal genoemde woningen en voorwaarden als toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.

Transformatie van agrarisch naar bijzondere huisvesting, recreatie, horeca, etc.

In het Landelijk gebied kan de *rechtmatig aanwezige bebouwing* op een voormalig agrarisch bouwperceel (inclusief de agrarische bedrijfswoning, exclusief kassen) wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, horeca, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgactiviteiten. Dit mag indien:

- a. er sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze activiteiten de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperken;
- c. er geen buitenopslag buiten het bouwperceel plaatsvindt;

1) <https://noordholland.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/72891a2c-2c10-4ba7-a1a6-132eaa9ce68b?documentId=3f12c223-974b-4d2c-ada5-e875ec8f4420&agendaltemId=c8bf2dd7-96dc-45b5-9886-37e489815f3b>

2) Artikel 6.18b Transformatie stedelijke functies naar wonen in Landelijk gebied

- d. deze activiteiten aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. De benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten; en
- g. in geval van verblijfsrecreatie permanente bewoning wordt verboden.

Sloop en nieuwbouw van de rechtmatig aanwezige bebouwing voor bovengenoemde functies is mogelijk, als:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in het eerste lid onder a. tot en met g.;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- c. na herinrichting van het perceel de oppervlakte van de nieuwe bebouwing:
 - niet groter is dan de oppervlakte van de rechtmatig aanwezige bebouwing;
 - en niet groter is dan 500 m², exclusief de oppervlakte van een eventueel aanwezige bedrijfswoning.
- d. de herinrichting van het perceel leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie.

Met betrekking tot gebruiksgerichte paardenhouderijen wordt tevens opgemerkt dat een paardenbak gerealiseerd mag worden, indien deze wordt gerealiseerd binnen het voormalige agrarisch bouwperceel.

Ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 6.70) bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Wanneer er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied wordt ingepast, moet het omgevingsplan rekening houden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dat betekent dat:

- gekeken wordt naar de ambities en ontwikkelprincipes die gelden voor het betreffende landschap (het 'ensemble') en de provinciale structuren;
- de kansen die in die ambities en principes zijn beschreven, worden meegewogen;
- de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het landschap en de provinciale structuren worden betrokken bij de keuzes.
- Bij ontwikkelingen die te maken hebben met een stolpboerderij, moet ook de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen (2023) worden gebruikt.
- Tot slot kunnen Gedeputeerde Staten, het waterschap of het gemeentebestuur de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen over de locatiekeuze of de ruimtelijke inpassing, ook al in een vroeg stadium.

Conclusie

Het provinciaal beleid levert goede input voor het VAB-beleid, met name waar het een nieuwe woonfunctie betreft, en het realiseren van kleinschalige andere functies.

2.3.2 Waterschapsverordening HHNK

Het waterbeleid op lange termijn is door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en partners gevat in de Deltavisie 2012. De Deltavisie is vervolgens door het HHNK vertaald in het Waterplan 2022-2027. Hierin stelt het hoogheemraadschap de koers en opgaven voor de periode 2022-2027 vast.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een Waterschapsverordening, die sinds 1 januari 2025 in werking is getreden. De Waterschapsverordening bevat de regels die het hoogheemraadschap hanteert om de watergangen, waterkeringen en wegen binnen het beheergebied te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels. Ook op VAB en een nieuwe invulling daarvan zullen deze regels van toepassing zijn.

- Het waterschap onderzoekt de optie om waterberging en watercompensatie te realiseren. Daarin zijn kansen voor bijvoorbeeld het terugbrengen van de traditionele waterstructuur in Droogmakerij de Beemster. Door het terugbrengen van kopergravesloten realiseert men ook extra waterberging en – compensatie. Dit kan in sommige gevallen interessant zijn bij hergebruik van VAB, bijvoorbeeld in het kader van watercompensatie (nodig bij een toename van verharding van meer dan 230 m²).
- Veel agrarische bedrijven zijn nog niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Bij deze percelen is vaak sprake van een individuele behandeling van afvalwater (IBA) en wordt er op het oppervlaktewater geloosd. als er sprake is van meer dan 6 inwonersequivalenten, dan mag de locatie niet langer op de sloot lozen. Ook een IBA of verbeterde septic tank voldoet dan niet. Dit is van belang bij het realiseren van meerdere woningen, of een functieverandering naar bijvoorbeeld een camping. Voor de locatie moet dan of gemeentelijke riolering of een bedrijfsmatige zuiveringsvoorziening worden aangelegd.

Conclusie

Het HHNK is een gesprekspartner die meegenomen dient te worden bij het herbestemmen van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, waar het gaat om riolering, afwatering, watercompensatie en het herstel van kopergravuresloten.

2.4 Gemeentelijke (beleids)kaders

Beleid staat nooit op zichzelf, en dat geldt ook voor een beleidskader voor VAB. We hebben dan ook de voor het VAB-beleid relevante beleidsstukken meegenomen:

2.4.1 Omgevingsvisie Purmerend 1.0 (2023)

De Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente is een 'light' versie waarin de voor de Omgevingsvisie relevante beleidstrajecten van de gefuseerde gemeenten Purmerend en Beemster zijn doorgezet. De afgestemde beleidsproducten worden vanaf 1 januari 2022 gebruikt als bouwstenen voor een op te stellen Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente. Deze uitgangpunten zijn vertaald in een nieuwe aanpak.

Het betrof dus feitelijk een inventarisatie van beleid, waaronder de eigen gemeentelijke beleidsdocumenten, relevant voor de omgevingsvisie. De bovenlokale beleidsdocumenten, bestuurlijk relevant in het kader van governance. En gemeentelijke, (meer) algemene beleidsdocumenten. Daar waar deze beleidsdocumenten VAB raken worden deze in onderstaande paragrafen verder uitgewerkt.

2.4.2 Opgavennotitie Omgevingsvisie Purmerend (2024)

De opgavennotitie vormt het eerste tussenproduct in het proces voor de nieuwe Omgevingsvisie Purmerend 2.0. De notitie inventariseert de grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven waarmee de gemeente te maken heeft tot 2050, als basis voor latere scenario's en beleidskeuzes.

De notitie is een inhoudelijke verkenning. Ze beschrijft trends, analyses en vijf hoofdthema's (per thema worden drie kernopgaven benoemd) die samen het fundament vormen voor de toekomstige Omgevingsvisie.

De hoofdthema's, de zogeheten Schijf van Vijf:

- Wonen & zorg: een thuis voor iedereen
- Economie & leren: ruimte om te werken, leren en ontwikkelen
- Mobiliteit & bewegen: inzet op duurzaam en toegankelijk vervoer
- Welzijn & ontmoeten: aanzetten tot een gezonde leefstijl
- Groen & recreëren: groen en water als identiteitsdragers

De opgavennotitie behandelt het agrarisch landschap als onderdeel van de gemeentelijke identiteit. Het bevat meerdere passages die relevant kunnen zijn voor het onderwerp VAB, omdat ze betrekking

hebben op het agrarisch landschap van de Beemster en de gewenste omgang met functies in het buitengebied. Zo wordt binnen het thema 'groen & recreëren' gesproken over de Beemster als toeristische troefkaart binnen de gemeente en de noodzaak om het agrarisch landschap te behouden en tegelijk toekomstbestendig te maken. Als kernopgave wordt benoemd de combinatie van agrarisch gebruik, klimaatadaptatie en recreatie. Droogmakerij de Beemster wordt genoemd als unieke plek voor duurzaam toerisme, met aandacht voor balans tussen landbouw en recreatie.

In het hoofdstuk 'economie & leren' wordt verwezen naar de Beemster als voedselkamer naast Amsterdam, met 90% agrarische grond. Het belang van agrarische bedrijvigheid als economisch fundament en exportproduct.

Conclusie

De opgavennotitie geeft richting voor het agrarisch landschap, maar werkt VAB nog niet uit. Het toekomstige beleid voor VAB moet daarom strak aansluiten op de omgevingsvisie, zodat hergebruik van erven past bij de identiteit, het economisch belang en de landschappelijke waarden van de Beemster. Zo ontstaat een consistent kader voor functies in het buitengebied en kan het visiedeel worden verwerkt in de omgevingsvisie.

2.4.3 Managementplan UNESCO Werelderfgoed Droogmakerij de Beemster 2022-2027

Ieder UNESCO werelderfgoed is verplicht een managementplan te hebben. Het Managementplan UNESCO Werelderfgoed Droogmakerij de Beemster 2022-2027 beschrijft De Beemster als een levend, agrarisch landschap waarin ontwikkelingen mogelijk blijven, mits ze passen binnen de kernkwaliteiten. Het managementplan gaat ook in op de ontwikkelingen rondom VAB in relatie tot de Beemster.

- Er is sprake van opschaling, veranderd agrarisch gebruik en vrijkomende agrarische bebouwing.
- Het vrijkomen van agrarische gebouwen kan gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten, zoals de openheid en het gridpatroon.

- Gemeente en provincie begeleiden functieveranderingen van agrarische erven binnen de kaders van het werelderfgoed. Functiewijziging van agrarische erven naar wonen of andere niet-agrarische functies is gebonden aan de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie in het omgevingsplan.
- In het buitengebied kunnen agrarische bedrijven worden beëindigd, maar hergebruik moet altijd worden getoetst aan het omgevingsplan en de Beemster Omgevingsnota.
- Nieuwe functies of vergroting van erven zijn alleen toegestaan binnen de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren.
- Gemeente hanteert bij aanvragen een “keukentafeloverleg”: een vooroverleg tussen initiatiefnemer en gemeente om vroegtijdig te toetsen of een plan past binnen de erfgoedwaarden.

Grote ruimtelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de ‘Outstanding Universal Value’ (OUV) moeten worden gemeld aan UNESCO.

Conclusie

Het vrijkomen van agrarische gebouwen kan gevolgen hebben voor de kernkwaliteiten, zoals de openheid en het gridpatroon, maar biedt ook kansen op versterking en behoud van de OUV.

2.4.4 Beemstermaat - Structuurvisie Beemster (2013)

In de structuurvisie voor de Beemster is op de volgende wijze ingegaan op de agrarische erven in de Beemster. Dit is relevant voor toekomstig VAB-beleid:

De Structuurvisie voor de Beemster gaat uit van een tweesporenbeleid: enerzijds ruimte bieden aan agrarische schaalvergroting en innovatie, anderzijds kansen creëren voor verbreding en nieuwe, kleinschalige activiteiten op erven. Er wordt ingegaan op het meervoudig gebruik van grond en gebouwen voor verduurzaming, de positionering van de agro-food sector en recreatief medegebruik.

Bedrijfsbeëindiging

Bij bedrijfsbeëindiging wordt benoemd dat er mogelijkheden zijn voor saneringscompensatie. Wanneer de bestaande bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt, kan op het eigen bouwvlak aan het lint één of meerdere woningen worden teruggebouwd. De gemeente staat verdere groei van de woonfunctie in het buitengebied echter niet toe; nieuwe woningen zijn alleen mogelijk via deze saneringsroute of in de specifieke situatie bij Nekkerzoom.

Naast woningbouw biedt de structuurvisie ruimte om vrijkomende erven een nieuwe functie te geven, zolang deze functies passen binnen de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de Beemster. Kleinschalige activiteiten zijn hierbij het uitgangspunt. Het gaat bijvoorbeeld om recreatie, zorgfuncties, wellness, ambachtelijke bedrijvigheid of de verkoop van streekproducten. Ook is het mogelijk voedselgerelateerde activiteiten en initiatieven die de relatie tussen boer en burger versterken te ontwikkelen. Voorwaarde is dat deze activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden en niet leiden tot schaalvergroting of een toename van bebouwing. De eerste en tweede bouwvlakzone uit de Beemster Bouwdoos vormen hiervoor de aangewezen locaties.

De structuurvisie benadrukt dat bij elke herbestemming ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt blijft. De initiatiefnemer moet een inrichtingsplan opstellen dat laat zien hoe het erf wordt ingepast volgens de Beemster Bouwdoos en het geldende bestemmingsplan. De gemeente verlangt bovendien dat elke ingreep leidt tot een aantoonbare verbetering van de groen- of blauwstructuur op het bouwvlak, zodat het bijzondere polderlandschap wordt versterkt.

Conclusie

De structuurvisie is relevant als het gaat om het herbestemmen van agrarische erven, waarbij ruimtelijke kwaliteit en de functionele inpassing centraal staan.

2.4.5 Beemster Omgevingsnota (Nota Omgevingskwaliteit Purmerend, 2021)

De Beemster Omgevingsnota gaat in op de kwaliteiten van het buitengebied en agrarische erven, die direct relevant zijn voor VAB-beleid:

- De Droogmakerij de Beemster is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol landschap.
- Stolpboerderijen worden benoemd als bepalende elementen in het landschap.
- Behoud of herbouw (als sloop onvermijdelijk is) van de stolpboerderij is het uitgangspunt bij ruimtelijke ingrepen.
- Richtlijnen voor massa, opbouw en detaillering zijn opgenomen, waaronder:
 - Hoofdvorm blijft één bouwlaag met piramidevormig dak;

- Dakkapellen en loggia's alleen op het achterdakvlak;
 - Geen glimmende zonnepanelen of spiegelende materialen;
 - Aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Voor karakteristieke bebouwing geldt dat behoud het uitgangspunt is, tenzij er zwaarwegende redenen zijn voor sloop.

Daarnaast is in het deel over erfinrichting en landschap opgenomen dat:

- De openheid van de Droogmakerij de Beemster behouden moet blijven;
- Nieuwe bebouwing wordt beperkt tot bestaande linten en erven;
- Uitbreidingen of functiewijzigingen zorgvuldig moeten worden ingepast, passend bij de verkaveling en erfstructuur.

Conclusie

De Omgevingsnota legt strikte cultuurhistorische en landschappelijke kaders vast die richtinggevend zijn voor nieuw VAB-beleid. Het toekomstige VAB-beleid moet hier direct op aansluiten om ruimtelijke ingrepen zorgvuldig en gebiedspassend te houden.

2.4.6 Geldende omgevingsplannen

Er zijn verschillende bestemmingsplannen, als onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan, van kracht in De Beemster. Allereerst het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de voormalige gemeente Beemster (vastgesteld op 10 juli 2012). In aanvulling hierop geldt ook bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiele herziening 2021 (vastgesteld op 26 oktober 2021). En voorts ook het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Reparatie partiële herziening 2021 (vastgesteld op 29 juni 2023). Dit laatste plan is nog niet onherroepelijk vanwege een lopende Raad van State procedure.

Omdat de Omgevingswet de wijzigingsbevoegdheid niet kent, is in de partiële herziening van 2021 de wijzigingsbevoegdheid voor VAB die in het moederplan was opgenomen verwijderd. Toch wilde de gemeente graag het beleid dat daarmee werd gevoerd, voortzetten. Een deel daarvan is gerepareerd in de partiële herziening zoals het bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van meer bedrijfsgebouwen dan het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak aangeeft. Hiervoor is een afwijkingsprocedure in het plan opgenomen. Maar niet alles kon worden gerepareerd. Daarom zal in de toekomst een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor het volgende:

- het omzetten van een agrarisch bedrijf of hulpbedrijf naar de bestemming wonen of recreatie;
- het omzetten van andere bestemmingen (onder meer 'bedrijf' en 'tuin') naar wonen.

Conclusie

De geldende bestemmingsplannen voor De Beemster geven een richting voor het omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing. Hieruit kan in ieder geval opgemaakt worden wat eerdere voorwaarden voor de functieverandering van VAB waren.

2.4.7 Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf

Het ruimtelijk kwaliteitskader vertaalt de erfkwaliteiten van de Beemster erven naar concrete randvoorwaarden en richtlijnen voor inrichting en bebouwing. Dit kader moet zowel bescherming bieden als ruimte laten voor ontwikkeling. Dat kan variëren van het behouden van het open voorerf tot het zorgvuldig situeren van bedrijfsgebouwen en het borgen van historische zichtlijnen. Het kwaliteitskader wordt ingebed in de Omgevingsnota en het bestemmingsplan en wordt gebruikt om nieuwe initiatieven samen met de gemeente te toetsen en te begeleiden. Het doel van het kader is om de unieke Beemsterwaarden toekomstbestendig te houden.

De Beemster vraagt om een streng maar ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid dat zowel de UNESCO-status als de agrarische dynamiek borgt. De kernkwaliteiten op structuurniveau – het rationele grid, openheid, zichtlijnen en agrarische hoofdstructuur – vormen de basis voor toetsing van ieder initiatief. Daarbij geldt dat ruimtelijke ingrepen op erf- en perceelsniveau direct invloed hebben op de kwaliteit van het landschap; beleid moet die relatie expliciet bewaken. Ontwikkelingen zijn niet uitgesloten, maar moeten aantoonbaar passen binnen het historisch-ruimtelijke systeem.

Bij ruimtelijke initiatieven is het essentieel om de negen erfkwaliteiten richtinggevend te laten zijn:

1. Mathematische organisatie (de relatie mens/gebruik en ruimte)
2. Open en representatief voorerf
3. duidelijke zonering in gebruik
4. erfpad met entree-ensemble (brug/bomenlaan/entreamarkering)

5. duidelijke afbakening erf
6. stulp met pronkgevel
7. kleine bijgebouwen direct achter de achtergevel
8. grote bijgebouwen achter op het erf
9. boomgaard en solitaire bomen

Is er sprake van schaalvergroting of schaalverkleining, dan moeten eerst bestaande kwaliteiten worden geïnventariseerd. Deze zijn leidend voor het ontwerp. Een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk bij grote veranderingen. Maatwerk blijft mogelijk, maar binnen de kaders van het geometrisch stelsel en de visuele samenhang die het landschap kenmerken.

Randvoorwaarden (hard) en richtlijnen (zacht) moeten helder onderscheid maken tussen minimale vereisten en gewenste beeldkwaliteit. Bij nieuwe of veranderende functies moet de gemeente actief sturen op landschappelijke inpassing, groene compensatie, behoud van zichtlijnen en de verhouding tussen bebouwing en open ruimte. Samenwerking tussen initiatiefnemers en gemeente is cruciaal: het kwaliteitskader werkt alleen als co-creatief instrument.

Conclusie

Het ruimtelijk kwaliteitskader is een belangrijk richtinggevend kader bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven voor VAB. De negenerfkwaliteiten kunnen een houvast geven bij de herinrichting van een erf het beschermen van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

2.4.8 Concept-Stolpenbeleid Purmerend (november 2025)

De gemeente Purmerend ontwikkelt nieuw stolpenbeleid met als doel het behoud en de versterking van historische stolpboerderijen en hun erven. Aanleiding is een motie van de voormalige gemeente Beemster (2021) om beleid op te stellen voor behoud en ontwikkeling van stolpboerderijen, mede in relatie tot Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). De gemeente verwacht dat veel stolpen hun oorspronkelijke agrarische functie hebben verloren of zullen verliezen. Instandhouding van deze karakteristieke gebouwen – essentieel voor het landschap van de Droogmakerij de Beemster en de Purmer – vraagt daarom om duidelijke kaders.

DOELSTELLING

- Behoud en versterking van historische stolpboerderijen en hun erven.
- Bescherming van cultuurhistorische waarden binnen o.a. UNESCO Werelderfgoed De Beemster.
- Duidelijke en eenduidige richtlijnen voor sloop, herbouw, functiewijziging, splitsing en erfinrichting.

Het beleid maakt onderscheid tussen stolpen op agrarische bouwpercelen en stolpen op woonbestemmingen. Op agrarische percelen zijn extra woningen meestal niet mogelijk vanwege milieuhygiënische belemmeringen. Op woonbestemmingen kan onder voorwaarden wél worden gesplitst en kan bewoning van karakteristieke bijgebouwen worden toegestaan.

Splitsing van stolpen:

- Splitsing is mogelijk bij (historische) stolpen, mits de hoofdvorm en het erfkarakter behouden blijven.
- De grootte van de wooneenheden wordt bepaald door het laadvermogen en de ruimtelijke draagkracht van de stulp, niet door vaste minimale oppervlaktes.
- Een erfinrichtingsplan is verplicht. Het erf blijft als één geheel herkenbaar; afzonderlijke erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Bewoning van bijgebouwen³:

- Karakteristieke bijgebouwen kunnen, met maatwerk en een omgevingsvergunning, worden gebruikt voor bewoning.
- De agrarische verschijningsvorm en traditionele erfstructuur blijven leidend; het gebouw mag niet worden vergroot.
- De gemeente is terughoudend met nieuwe bijgebouwen als gevolg van extra woonfuncties, om de erfkwaliteit te beschermen.

Sloop en herbouw:

- Voor historische stolpboerderijen geldt een sloopverbod, tenzij onafhankelijk onderzoek aantoont dat behoud niet meer redelijk mogelijk is.

3) NB: Dit is mogelijk na uitwerking van provinciaal beleid over bewoning van karakteristiek bijgebouw bij stolpboerderij zoals opgenomen in de "Richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen".

- Bij (noodzakelijke) sloop geldt een herbouwplicht: een nieuwe stolp moet aansluiten op de hoofdkarakteristieken van het stolptype in Purmerend en passen binnen de beeldkwaliteits- en erfregels.
- De herbouw hoeft niet exact dezelfde maatvoering te hebben, maar moet ruimtelijk en landschap-pelijk aansluiten op de oorspronkelijke stolp.

Erfinrichting en kwaliteit:

- Het erf blijft een herkenbare eenheid, met behoud van de historische hoofdstructuur: een open voorerf en een functioneel achtererf.
- Bijgebouwen blijven ondergeschikt in maat en positionering, bij voorkeur geclusterd op het achtererf.
- Parkeren wordt gezamenlijk en groen ingepast, zonder aantasting van het agrarische karakter.

De gemeente kan, binnen de provinciale kaders, functieveranderingen toestaan als deze bijdragen aan behoud van stolpen en erfkwaliteit. Het beleid wordt stap voor stap juridisch geborgd in het nieuwe omgevingsplan, waarin alle historische stolpen de aanduiding "stolp" én "karakteristiek" krijgen.

Beleidsregel Stolp en Erf

In de bijlage van het beleidsstuk staan de kernwaarden en inrichting van stolpboerderijen en hun erven beschreven. De stolp en het erf zijn historisch en functioneel onlosmakelijk verbonden; de stolp fungeert als centraal bedrijfsgebouw, terwijl het erf volgens traditionele, landschapsgebonden structuren wordt ingericht. Het erf bestaat uit een open voorerf, bestemd voor representatie en sierperken, en een praktisch achtererf, waar bijgebouwen zijn geplaatst en waar gewerkt wordt. Kenmerkend is dat bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de stolp in volume en vormgeving en veelal haaks op de weg staan.

Het erf heeft doorgaans één toegangspad, vaak gemarkeerd door een bomerij of poortwachter, en wordt afgebakend door sloten, greppels of streekeigen erfbeplanting (zoals laanbomen, hakhout, fruitboomgaarden, leibomen, knotbomen en hagen). Bij splitsing van een stolpboerderij blijft het erf als één geheel behouden, waarbij het voorerf vrij blijft van bouwwerken en erfafscheidingen. Splitsing gebeurt verticaal, niet per verdieping. Historische bijgebouwen worden zoveel mogelijk behouden en parkeren wordt gezamenlijk en groen ingepast op het achtererf. Ook geldt dat het aantal en de omvang van bijgebouwen beperkt blijft en deze bij voorkeur geclusterd worden geplaatst.

Zijn er plannen om een stolp te splitsen in meerdere wooneenheden, dan is het van belang dat het erf als één geheel intact blijft. Het voorerf blijft vrij van bouwwerken. Ook erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Het erf behoudt één inrit en historische bijgebouwen blijven gehandhaafd en waar mogelijk opnieuw gebruikt. Bij een splitsing in meer dan twee wooneenheden, dan dient er sprake te zijn van een mandelig erf.

Conclusie

Het stolpenbeleid en het VAB-beleid kennen een sterke samenhang en moeten goed op elkaar aansluiten. De regels uit het stolpenbeleid zijn onverminderd van toepassing op VAB. De beleidsregel Stolp en Erf is daarbij een uitgewerkte leidraad, ook bij VAB.

In sommige gevallen is het mogelijk de regelingen voor stolpen en VAB te combineren, in andere gevallen niet. Hoe de twee regelingen zich tot elkaar verhouden en te combineren zijn wordt verder uitgewerkt in het programma.

2.5 Maatschappelijke opgaven

De problematiek van vrijkomende agrarische bedrijven staat niet op zichzelf. Het is een complex vraagstuk dat raakt aan meerdere maatschappelijke opgaven die allemaal invloed hebben op de toekomst van het buitengebied. Het gaat om verschillende ruimteclaims, bijtende belangen en denkrichtingen. Maar deze maatschappelijke opgaven bieden ook veel oplossingen. We benoemen zeven maatschappelijke opgaven die een rol spelen bij het maken en uitvoeren van beleid voor VAB:

1. **Landbouwtransitie:** Door schaalvergroting, verduurzaming en stikstofreductie stoppen agrarische bedrijven. Dit kan leiden tot leegstand, onderminning en verrommeling van het landschap. Toekomstperspectief voor hergebruik is hierbij belangrijk.
2. **Natuur, water en klimaat:** De nationale opgaven voor natuurherstel, klimaatadaptatie en waterberging vragen ruimte. Vrijkomende erven kunnen hieraan bijdragen, bijvoorbeeld door sloop en herinrichting.
3. **Wonen en leefbaarheid:** Er is grote vraag naar woningen, en ook grote vraag naar een divers type woningen. Hergebruik van agrarische erven biedt kansen voor een toekomstbestendige woningvoorraad en versterking van de leefbaarheid op het platteland.

4. **Economische vitaliteit:** Nieuwe functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, zorg of recreatie kunnen de lokale economie stimuleren en zorgen voor werkgelegenheid, mits zorgvuldig afgestemd op omgeving en infrastructuur.
5. **Landschap en ruimtelijke kwaliteit:** Hergebruik of sloop van stallen kan bijdragen aan het verbeteren van het landschap en het tegengaan van verrommeling. In de Droogmakerij de Beemster speelt daarnaast dat de landbouwgronden van stoppende Beemster boeren verkocht worden aan agrariërs die niet in de Beemster gevestigd zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de beleefbaarheid van het unieke agrarische Beemster landschap.
6. **Erfgoed en identiteit:** Veel erven hebben cultuurhistorische waarde. Behoud en herbestemming dragen bij aan de identiteit van het buitengebied. De agrarische erven zijn belangrijke ruimtelijke ankers in de uitstraling en de identiteit van de Beemster als geheel. Behoud van het karakter van de erven draagt ook bij aan de instandhouding van het UNESCO Werelderfgoed. Dit is helder uitgewerkt in het OUV.
7. **Circulariteit en energietransitie:** Vrijkomende erven en de bebouwing kunnen worden ingezet voor energieopwekking, circulaire initiatieven en duurzaam materiaalgebruik. Er moet dan rekening gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie en erfgoed. Voorbeelden daarvan zijn bijvoorbeeld collectieve mestvergisting, en de verwerking van biobased bouwmaterialen.

3 VISIE OP VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

3.1 Waarden van de gemeente

Uit de beleidsstukken, opgehaalde informatie en de gevoerde gesprekken met de wethouder en de experts is een helder beeld ontstaan van de vier waarden die voor de gemeente Purmerend centraal staan als het gaat om hergebruik van VAB.

1. **Agrarische kracht:** De Droogmakerij de Beemster is een krachtig agrarisch gebied, economisch absoluut niet kwetsbaar. Behoudt van deze kracht staat voorop. De 'Beemster als merk' is daarin ook aan het groeien, iets wat de economische stabiliteit ook ten goede komt. Het VAB-beleid mag deze kracht niet ondermijnen.
2. **UNESCO werelderfgoed:** De Droogmakerij de Beemster als UNESCO Werelderfgoed is goed beschermd. VAB-beleid moet de kwaliteiten die horen bij deze beschermde status verder versterken waar dat kan, en de beleefbaarheid ervan vergroten.
3. **Wonen:** De gemeente Purmerend is een gewilde plek om te wonen. Er is grote vraag naar een divers type woningen. Hergebruik van agrarische erven biedt kansen voor een toekomstbestendige woningvoorraad, het beantwoorden aan de diversiteit van de woningvraag en versterking van de leefbaarheid op het platteland. Maar, de toevoeging van een woonfunctie is in de praktijk ingewikkeld: We willen de aanwezige agrarische activiteiten niet in de weg staan én we willen dat een nieuwe woning voldoet aan de eis van een gezonde en veilige leefomgeving. Dat gaat niet altijd samen. Wonen is daarom een optie voor VAB, maar moet aan een aantal eisen voldoen. Dit maakt dat een reguliere woonfunctie niet overal mogelijk of wenselijk is.
4. **Leefbaarheid en Vitaliteit:** Doel van de gemeente is om de Droogmakerij de Beemster een leefbaar en vitaal gebied te houden, waar gewoond, gewerkt en gecreëerd wordt.

3.2 Functies en gebruiksmogelijkheden

Onderstaand beschrijven we in hoofdlijnen welke functies passend zijn in het buitengebied. De specifieke context van een locatie (die te maken kan hebben met bijvoorbeeld omliggende bedrijven of ontsluitingsmogelijkheden) kan ertoe leiden dat op die plek een betreffende functie toch niet passend is. Iedere locatie met VAB is uniek en heeft te maken met een omgeving. Daarom is de herbestemming en het hergebruik van VAB altijd een zoektocht naar een passende balans tussen verschillende functies, zonder dat deze elkaar 'in de weg zitten' of belemmeren, maar elkaar juist versterken en respecteren.

3.2.1 Behoud of verbreding van agrarische activiteiten. Is stoppen de enige optie?

We vinden het belangrijk dat ons buitengebied een agrarisch karakter behoudt en dat begint bij het behouden van agrarische bedrijven.

Voordat we overgaan tot de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, willen we daarom eerst onderzoeken of behoud van het agrarisch bedrijf mogelijk is. Is stoppen echt de enige optie? Of is verbreding mogelijk? Kan er gezocht worden naar agrarische nevenactiviteiten die het agrarische bedrijf behouden? Als dat mogelijk is, dan is er geen sprake van VAB.

Is er sprake van een verbreding van agrarische activiteiten? Dat werkt de gemeente mee aan verschillende niet-agrarische nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf, mits:

- Er is sprake van een duurzaam en integraal bedrijfsconcept;
- De niet-agrarische nevenfuncties passend zijn bij de waarden (zie 3.1) in het buitengebied, er gebruik van maken of ze versterken.

Een aandachtspunt daarbij is ook welk recht op voortbestaan een aanwezige nevenactiviteit heeft, als later alsnog besloten wordt met de agrarische hoofdactiviteit te stoppen. In dat geval geldt dat deze nevenactiviteit moet voldoen aan de kaders die opgesteld zijn voor vrijkomende agrarische bedrijven.

De plattelandswoning

Naast bedrijfswoningen en gewone woningen bestaat in het buitengebied ook de 'plattelandswoning'. De plattelandswoning is een oplossing om een woonfunctie mogelijk te maken in een voormalige agrarische bedrijfswoning, terwijl de agrarische (neven)activiteiten voortbestaan. Een plattelandswoning is dus altijd een voormalige agrarische bedrijfswoning die mag worden bewoond door iemand zonder binding met het agrarisch bedrijf. De woning blijft planologisch onderdeel van het agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten bepalen daarom het beschermingsniveau tegen geluid, geur en andere milieubelasting.

Kortom, als de agrarische activiteiten blijven bestaan is het gebruik van de aanwijzing plattelandswoning een mogelijkheid. Bijvoorbeeld in het geval dat de agrarische schuren van een bedrijf gebruikt worden door een ander agrarisch bedrijf, terwijl de voormalige bedrijfswoning aangewezen wordt als plattelandswoning. In dat geval blijft de functie van het perceel agrarisch.

Bij VAB is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, of van agrarische activiteiten, en is het dus niet mogelijk om een plattelandswoning aan te wijzen.

3.2.2 Bedrijfsfuncties bij hergebruik van VAB

Is er sprake van VAB, dan wordt er bij voorkeur gezocht naar activiteiten die gelieerd zijn aan, of in het verlengde liggen van agrarische activiteiten. De herontwikkeling van VAB moet bijdragen aan behoud/versterking van het agrarische karakter van het gebied:

- Bedrijfsfuncties die gericht zijn op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, transportbedrijven, verpakkingsbedrijven e.d. kunnen passend zijn. De ligging en ontsluiting zijn hierbij sterk bepalend, vanwege het bijbehorende zware verkeer.
- Agrarische bedrijven, zijnde paardenbedrijven (alleen gebruiks- en productiegericht, geen maneges), passen goed binnen het agrarische karakter van het gebied.
- Eveneens passend kunnen zijn bedrijfsfuncties die indirecter verwantschap hebben met de agrarische functie, zoals dierenklinieken, en hoveniersbedrijven.
- Handels-, bouw-, transport- en reparatiebedrijven passen niet in het buitengebied tenzij ze kleinschalig zijn (en blijven) qua volume en aantal medewerkers. De functie moet passen binnen het bestaande bouwvlak, en passen bij provinciaal beleid (OV NH2022, artikel 6.19a).
- Een zelfstandig bedrijf voor de productie of verwerking van levensmiddelen (bijvoorbeeld als vervolg op het agrarisch bedrijf) past alleen als het kleinschalig is en verbonden aan agrarische bedrijven in de omgeving (korte ketens). Ook hier wordt kleinschaligheid bepaald door:
 - bouwvolume
 - aantal medewerkers
 - aantal voertuigen/machines
- Is er sprake van hergebruik waarbij de nieuwe functie niet aan agrarische activiteiten gebonden is, dan geldt daarvoor het volgende:
 - Dit is alleen toegestaan als ze qua aard en schaal passen in het buitengebied.
 - Ze mogen niet concurreren met functies op bedrijventerreinen of in het stadscentrum.
 - Op zichzelf functionerende detailhandel en kantoren zijn niet toegestaan, deze horen thuis in de kernen. Als nevenfunctie van een andere (al dan niet agrarische) bedrijfsfunctie is dit alleen kleinschalig mogelijk.
 - Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten.
 - Statische opslag, zoals caravanstalling, zien we in de meeste gevallen niet als een passende functie.

3.2.3 Wonen

Op locaties in het buitengebied is ruimte voor woningbouw, zolang dit past binnen de nieuwe (nog vast te stellen) regeling van de provincie Noord-Holland:

De nieuwe regeling voor woningbouw bij VAB gaat er (in concept) zo uit zien:

- Op de locatie is ten minste één bedrijfswoning rechtmatig aanwezig;
- Bouw van een tweede woning is toegestaan (ook bij minder dan 1.000 m² sloop van bebouwing);
- Er kan in een derde woning worden gebouwd als de te slopen bebouwing meer dan 1.000 m² bedraagt;

- Er is sprake van volledige beëindiging van het (agrarisch) bedrijf;
- De overige bedrijfsbebouwing worden gesloopt (met uitzondering van de bebouwing die past binnen de regels van vergunningsvrij bouwen) en kunnen niet worden teruggebouwd;
- Geen verplichting van sloop van bedrijfsbebouwing als deze karakteristiek of beeldbepalend is. Bebouwing moet wel een functie krijgen passend bij de bestemming wonen;
- Na herinrichting van het perceel is en blijft een substantieel deel van het perceel bebouwingvrij en onverhard (meer openheid en betere landschappelijke inpassing);
- De herinrichting van het perceel leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie;
- De woonactiviteit beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet.

Daarnaast kan in ieder geval nog het volgende worden toegevoegd:

- Bij grote agrarische erven met veel bedrijfsbebouwing zal het voor de hand liggen dat het erf na beëindiging van de agrarische activiteiten en sloop van bebouwing verkleind wordt. De herinrichting houdt rekening met de erfinrichtingsprincipes van agrarische erven in de Droogmakerij De Beemster.
- De regelingen uit het stolpenbeleid zijn van toepassing, waarbij een stomp bestemd voor wonen onder voorwaarden gesplitst mag worden.

3.2.4 Recreatie, toerisme en horeca

Kleinschalige functies op het gebied van dag- als verblijfsrecreatie, toerisme en horeca passen in het buitengebied. Het bedrijfsmodel moet passend zijn binnen:

- de waarden van het de Droogmakerij De Beemster, UNESCO Werelderfgoed
- de kwaliteiten van het buitengebied en andere recreatieve voorzieningen in de omgeving (aanvulling, versterking, samenwerking)
- voorkomen van beperking van de agrarische bedrijvigheid of afbreuk aan De Beemster als merk.

Het kan bijvoorbeeld gaan om recreatieve wandel- en fietsvoorzieningen, kleine verblijfslocaties, functies die iets doen met de beleving van de Droogmakerij de Beemster of de kennis vergroten over erfgoed. Grootschaliger bedrijven die hoofdzakelijk op binnenactiviteiten gericht zijn (zalencentrum, bowlingbaan, et cetera) of grotere kampeerbedrijven zijn niet wenselijk.

3.2.5 Maatschappelijke voorzieningen en zorg

Kleinschalige zorgvoorzieningen met een maatschappelijke functie zijn mogelijk. Het bedrijfsmodel moet passend zijn bij de waarden van de gemeente (zie paragraaf 3.1). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een zorgboerderij, een dagbesteding voor een specifieke doelgroep of een kinderopvang. Deze (vaak gevoelige) voorzieningen zijn alleen mogelijk als ze geen belemmering vormen voor de agrarische activiteiten in de Beemster.

3.3 Gewenste omgevingskwaliteit

Bij het hergebruik van VAB gaat de gemeente altijd uit van een toevoeging van ruimtelijke omgevingskwaliteit. Een nieuwe bestemming mag geen afbreuk doen aan de omgevingskwaliteit, en moet deze op concrete punten versterken.

Dat kan gevonden worden in de volgende aspecten:

1. Behoud van de 'Outstanding Universal Value' (OUV) van het Unesco werelderfgoed.
Bijvoorbeeld:
 - a. Behoud van het rationele grid van wegen, waterlopen en percelen, en waar mogelijk het bijzonder het terugbrengen van verdwenen kopergravuresloten.
 - b. Herstel, restauratie en traditionele nieuwbouw van originele stolpboerderijen, en het opruimen van verrommelde erven.
 - c. Behoud van de bestaande ringdijk en ringvaart
 - d. Het terugbrengen van bruggen, waar nu een dam ligt (ivm zwaar agrarisch verkeer is vroeger nog wel eens gekozen voor een dam, wat het slootpatroon doorbreekt).
 - e. De openheid van het landschap om zo bij te dragen aan de OUV, bijvoorbeeld door op sommige plekken ervoor te kiezen alle VAB te verwijderen, en de plek terug te geven aan de grote openheid. Of om de originele stolp te behouden en de schuren op het achtererf op te ruimen, te saneren en deze gronden terug te geven aan de grote openheid.
2. Versterking van de agrarische kracht van de Beemster, en de beleefbaarheid daarvan.
3. Extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld in de vorm van landschaps-elementen buiten het erf, zoals een boomgaard. Daarbij zijn de erfinrichtingsprincipes van de Droogmakerij de Beemster leidend.

4. Investerings in het versterken van de biodiversiteit door extra voorzieningen te realiseren (bijvoorbeeld nestkasten, een plasdraszona, natuurvriendelijke oevers of kruidenrijk grasland).
5. Een bijdrage aan de klimaatadaptatie door bijvoorbeeld de aanleg van een plek waar regenwater kan worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.
6. Er is sprake van duurzame meerwaarde: het hergebruiken van materialen van de te slopen gebouwen.
7. Een bijdrage aan de aanleg van recreatieve wandel- of fietsroutes, die aansluiten bij bestaande routenetwerken, of kleinschalige recreatieve voorzieningen, zoals een picknickplek
8. Overgang naar of bestendiging van een duurzame bedrijfsvoering (bv. biologisch, regeneratief, natuurinclusieve landbouw).
9. Het bereiken van een aanzienlijke verbetering van de milieukwaliteit, bijv. minder geur- of geluidsbelasting of sanering van een asbestdak.
10. Er is sprake van sociale meerwaarde: met het initiatief wordt de sociale cohesie bevorderd of de verbinding met het dorp versterkt.
11. Er wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het stolpenbeleid, indien de VAB een originele stolpboerderij bevat, en de daarin opgenomen beleidsregel Stolp en Erf.

3.3.1 Stimuleren van omgevingskwaliteit

Er kan bij het uitwerken van het programma gezocht worden naar een 'bonusregeling' of een vereveningsfonds. In het eerste geval komt een initiatiefnemer voor een bonusregeling in aanmerking als een plan een bijzondere bijdrage levert aan het behoud, de versterking of het herstel van de OUV van het Unesco werelderfgoed. Gemeente kan de initiatiefnemer meer toestaan in de plan-ontwikkeling.

Een vereveningsfonds is een fonds met daarin financiële middelen, beheerd door de gemeente, om onevenwichtigheden tussen kosten en baten van ruimtelijke ontwikkelingen te compenseren. De kern is een project waar op de locatie zelf geen kwaliteitswinst te behalen is, kan bijdragen om deze winst elders wel te realiseren. Het fonds zorgt dus voor herverdeling (verevening) van middelen tussen locaties, en zet de middelen voor omgevingskwaliteit daar in waar ze het grootste effect hebben.

4 KADERS VOOR HERGEBRUIK

4.1 Algemene uitgangspunten

In het beleid voor VAB staan twee basisprincipes centraal:

1. **Het behoud van de agrarische kracht van de Droogmakerij de Beemster**
 - De bestaande agrarische activiteiten en niet-agrarische activiteiten in de directe omgeving mogen geen extra belemmering ondervinden van de nieuwe functie.
 - Nieuwe bedrijfsfuncties moeten de agrarische kracht versterken en verbreden.
 - De economische en functionele haalbaarheid van de nieuwe functie moet aantoonbaar zijn.
 - De nieuwe functie draagt, waar dat kan, bij aan de Beemster als merk.
2. **Het behoud van de Droogmakerij de Beemster als Unesco Werelderfgoed, versterking van cultuurhistorie en erfgoed**
 - Het hergebruik moet bijdragen aan het behoud en versterking van de Droogmakerij de Beemster als UNESCO werelderfgoed.
 - Het hergebruik verbetert de ruimtelijke kwaliteit en heeft oog voor cultuurhistorie en erfgoed.

Er is veel mogelijk, mits aan deze twee basisprincipes voldaan wordt.

Deze twee basisprincipes werken we in het programma nader uit tot stappenplan, dat geldt als een afwegingskader. Het betreft een kwalitatief kader waarin maatwerk centraal staat. Het dient als hulpmiddel om een afweging op maat te maken.

De beoordeling van initiatieven of het meegeven van kaders, daar waar nog geen concreet idee is, vindt plaats in verschillende stappen van grofmazig naar steeds fijnmaziger.

4.2 Afwegingskader

Voor het afwegingskader stellen we voor om in het programma te werken met een stappenplan dat gebaseerd is op een kwalitatieve afweging van plannen. Hierin staat maatwerk centraal. In het buitengebied wordt ontwikkelingsruimte gegeven aan nieuwe functies op vrijkomende agrarische bebouwing, die qua aard en schaal passen in ons landschap.

Daarbij wordt gekeken naar de verschillende schaalniveaus; van de kwaliteiten van de hele Beemsterpolder tot aan de kwaliteiten en kenmerken van het desbetreffende perceel. Er moet sprake zijn van een juiste verhouding tussen de grootte van de ontwikkeling ten opzichte van de specifieke locatie en haar omgeving. Indien uit de analyse van de schaalniveaus blijkt dat er ontwikkelruimte mogelijk is

voor de betreffende functie kunnen de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het initiatief worden opgesteld (verkeer, woon- en leefklimaat en landschappelijke inpassing) en de benodigde ruimtelijke kwaliteit worden beoordeeld.

In deze paragraaf staat een eerste voorzet voor een uit te werken stappenplan. Met de vervolgstappen wordt er verder onderzocht wat nodig en wenselijk is in deze stappen. Het stappenplan ziet er in grote lijnen zo uit:

Stap 1: Analyse

SCHAALNIVEAU 1. 'WENSELIJKHEID ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED

- Voldoen aan de twee basisprincipes (zie 4.1)
- Toegevoegde waarde: Ontwikkelingen voor VAB dienen een toegevoegde waarde te hebben voor ons buitengebied. De vraag is of een bijdrage geleverd kan worden aan de beleidsdoelen voor het buitengebied, de wensen van de gemeenschap of de kwaliteiten van de Droogmakerij de Beemster als UNESCO werelderfgoed. Dit kan in de vorm van een bijdrage aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit of een maatschappelijke bijdrage (bijvoorbeeld werkgelegenheid of het versterken van de lokale identiteit).

SCHAALNIVEAU 2. KENMERKEN EN KERNKWALITEITEN VAN DE OMGEVING

Het perceel verhoudt zich op een bepaalde manier tot z'n omgeving (aanwezige functies, ligging ten opzichte van het lint/ de dorpskernen, natuurgebieden), met haar specifieke kenmerken en kwaliteiten. De nieuwe ontwikkeling dient te passen bij de bestaande functies en kenmerken van de omgeving.

SCHAALNIVEAU 3. AARD EN IMPACT ONTWIKKELING OP HET PERCEEL EN DE DIRECTE OMGEVING

- De nieuwe functie moet economisch en functioneel haalbaar en rendabel zijn;
- De nieuwe functie moet een binding hebben met de agrarische activiteiten en het buitengebied;
- De nieuwe functie moet impact passend zijn op het perceel (omvang, visueel, mogelijke hinder).

Stap 2. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden vanuit de omgeving en de locatie (bv. verkeer, gevoeligheid omgeving, landschappelijke inrichting) en voorwaarden die samenhangen met de specifieke functie (bv. geurhinder en luchtkwaliteit).

Stap 3. Invulling ruimtelijke kwaliteitswinst

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij is maatwerk de norm, per initiatief kan onderzocht worden hoe en waar de ruimtelijke kwaliteit kan profiteren.

5 SLOTBESCHOUWING

5.1 Het vervolg

Met het vaststellen van de kaders voor VAB-beleid is het college in 2026 aan zet om het beleid verder uit te werken. Dit kan door de visie uit te werken als een bouwsteen voor een programma.

Onder de Omgevingswet hebben gemeenten vier instrumenten; de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Beleid, uitvoeringsplannen en regelgeving worden daarbij integraal en samenhangend opgesteld. Sectoraal beleid, zoals in feite ook het VAB-beleid, wordt daarbij tegengegaan. Gezien de motie van de raad uit 2021 en het belang voor meer duidelijkheid voor gestopte en stoppende boeren is er toch voor gekozen om het beleid voor VAB (in de transitieperiode van de implementatie van de omgevingswet waarin we zitten) sectoraal op te stellen. Bij het opstellen is rekening gehouden met de mogelijkheid om het VAB-beleid uiteindelijk onder te brengen in de wettelijk beoogde instrumenten.

Het VAB-beleid kan worden gezien als een uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid dat in de omgevingsvisie komt/staat. De uitgewerkte onderdelen van het VAB-beleid kunnen in 2026 worden ondergebracht in een nader op te stellen omgevingsprogramma door het college. Daarnaast wordt met het beleid ook regelgeving beoogd. Dergelijke regels moeten landen in het omgevingsplan.

Advies

Uit het proces om tot deze visie te komen blijkt de wens om De Beemster en alles wat daar speelt integraal te beschouwen. Het college kan daarom overwegen een gebiedsgericht programma voor De Beemster op te stellen waarin het stolpenbeleid, het VAB-beleid en beleid rondom verbreding en plattelandswoningen verder wordt uitgewerkt.

5.2 Wat is een programma?

Het programma is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. In een programma over VAB beschrijft de gemeente concrete regels en voorwaarden voor het hergebruik van VAB. Een programma is uitvoeringsgericht.

Het programma is een belangrijke schakel tussen enerzijds doelen en ambities van de gemeente en anderzijds het toewerken naar resultaten. Het beschrijft de routes die de gemeente wil bewandelen om te komen bij een bepaald doel. In het geval van VAB is dat doel in paragraaf 1.2 beschreven:

Voor plekken waar agrarische bedrijven stoppen en waar een opgave voor het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ligt, geven we richting en houvast aan zowel ondernemers, inwoners en de gemeente. Daarbij hebben we oog voor het unieke landschap en de dynamiek van de agrarische sector.

In een programma staan de verschillende stappen die de gemeente zet om bepaalde doelen in de fysieke leefomgeving te bereiken. Goed ingezet kan een programma de slagvaardigheid vergroten en doelen snel dichterbij brengen. In het VAB-programma nemen we een afwegingskader op voor het beoordelen van nieuwe initiatieven. We stellen voor dat te doen met een stappenplan (zie een eerste aanzet daarvoor in hoofdstuk 4). Ook helpt het afwegingskader bij het beoordelen van functies bij voormalige agrarische bedrijven die al wel gerealiseerd zijn maar die nog niet formeel geregeld zijn.

Door te werken met het voorgestelde stappenplan doorloopt de gemeente bij iedere casus dezelfde systematiek wat de afweging objectief en goed onderbouwd maakt. Dit is ook voor initiatiefnemers en belanghebbenden van groot belang.

5.3 Monitoring op hoofdlijnen

Monitoring is cruciaal om te beoordelen of het kader voor VAB bijdraagt aan de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de gestelde doelen. Deze visie kan gezien worden als een uitwerking van de hoofdlijnen van het beleid dat in de omgevingsvisie komt/staat. De integratie met de omgevingsvisie zorgt ervoor dat het deel uitmaakt van het bredere monitoringskader voor de fysieke leefomgeving.

5.4 Proces en participatie

Doel is het voorliggende kader voor VAB te laten vaststellen door het college. Daarna kan het college aan de slag met het uitwerken van het VAB-beleid, als bouwsteen voor een programma.

De participatie richtte zich in de eerste fase op de experts, zij hebben bij het opstellen van het kader hun visie gegeven op onderwerpen zoals landschap, agrarische ontwikkeling, stolpen en de Droogmakerij de Beemster als UNESCO Werelderfgoed.

In de tweede fase, het opstellen van het programma, zal participatie breder worden ingezet. Daarbij zullen ook agrariërs, bewoners en belanghebbenden van het buitengebied betrokken worden.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 3 maart 2026

Purmerend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,

*de secretaris,
M.H. van der Weit*

*de burgemeester,
E. van Selm*

Bijlage 1. Opbrengst Expertsessies

AANWEZIGEN

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Noord Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- LTO Noord
- Gemeente Purmerend, Werelderfgoed
- Gemeente Purmerend, Omgevingsvisie
- Gemeente Purmerend, Omgevingsteam
- Gemeente Purmerend, Landschap & stedenbouw
- Gemeente Purmerend, programmamanager gebiedsontwikkeling Beemster
- Gemeente Purmerend, Wonen
- Gemeente Purmerend, Recreatie & Toerisme
- Gemeente Purmerend, Economie & Landbouw

Rode lijn voor beleid VAB

DEFINITIE VAB:

VAB staat voor 'vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen' Het betreft gebouwen op een locatie in het buitengebied waar voorheen een agrarische functie aanwezig was (die ook zo was bestemd) en waar de agrarische bedrijfsvoering feitelijk en/of vergunnings-technisch is gestaakt.

De bedrijfsbebouwing en/of erf-infrastructuur is nog aanwezig, deze leent zich voor herontwikkeling.

Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met:

- de bestaande agrarische activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden in de directe omgeving. Deze mogen geen extra belemmeringen krijgen.
- de financiële haalbaarheid van de nieuwe functie. Deze moet een versterking van de economische, agrarische kracht van de Beemster zijn.
- het behoud en de versterking van de waarden van de Beemster als werelderfgoed. Ieder plan moet een bijdrage leveren hieraan.
- Het behoud en de versterken van de Beemster als merk. Een plan heeft meerwaarde als het hier een bijdrage aan levert.
- de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ieder plan moet een verbetering opleveren van de ruimtelijke kwaliteit.

AGRARISCHE KRACHT:

Beemster is een krachtig agrarisch gebied, economisch absoluut niet kwetsbaar. Behoudt van deze kracht staat voorop. Maar, de trend van agrarische bedrijven die stoppen terwijl andere bedrijven fors groeien, speelt ook hier. Daar kunnen we niet omheen.

Voordat we overgaan tot de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, willen we eerst onderzoeken of behoud van het agrarisch bedrijf mogelijk is. Is stoppen echt de enige optie?

Is er sprake van een VAB, dan wordt er bij voorkeur gezocht naar activiteiten die gelieerd zijn aan, of in het verlengde liggen van agrarische activiteiten. Een VAB moet bijdragen aan behoud/versterking van het agrarische karakter van het gebied.

Bijvoorbeeld: opslag, timmerbedrijven, aannemers, loonbedrijf, logistieke functies, verpakkers et cetera. hiervoor kan de bestaande bebouwing gebruikt en opgewaardeerd worden, maar geen nieuwbouw.

NB. VAB gaat om de transformatie van agrarische erven en bebouwing. De omliggende agrarische gronden blijven behouden voor agrarische productie. Het beleefbaar houden van het agrarische landschap zit óók in de aanwezigheid van het boerenbedrijf zelf, het boeren erf en de activiteiten eromheen. Een lokale agrarische sector is essentieel voor de identiteit van de polder, leefbaarheid in het buitengebied (levend platteland), betrokkenheid van bij het landschap/polder (lokaal eigenaarschap) en daarmee aanspreekbaar voor de lokale samenleving. Dit vergroot het vertrouwen en de verbondenheid tussen stad en platteland. Deze waarde wil de gemeente niet kwijtraken.

CULTUURHISTORIE WERELDERFGOED:

De Beemster als Werelderfgoed is goed beschermd. VAB-beleid moet de kwaliteiten die horen bij deze beschermde status verder versterken waar dat kan, en de beleefbaarheid ervan vergroten. Er kan gezocht worden naar een 'bonusregeling' als een plan een bijzondere bijdrage levert aan de versterking of het herstel van deze waarden.

Bijvoorbeeld: het terugbrengen van een brug waar nu een dam ligt, het opruimen van een verrommeld erf waardoor een plek teruggegeven wordt aan de grote openheid, het herstellen van een kopergravenresloot, het herstellen van een stolp, het creëren van een voorlichtingsfunctie over het werelderfgoed.

Wonen: Wonen wordt gezien als kans, maar ook een reële bedreiging. Er zijn zorgen dat een toename van woningen in het buitengebied de huidige en toekomstige agrarische activiteiten in de weg gaan staan. Wonen is daarom zeker een optie voor VAB, maar moet aan een aantal eisen voldoen, om de agrarische activiteiten niet te hinderen.

Bijvoorbeeld, het gebruik van de functie 'plattelandswoning' en het stellen van beperkingen bij het toevoegen van een woonfunctie als een agrarisch bedrijf in de buurt gelegen is. Wonen kan niet overal, en is in een lint eerder toegestaan dan op een vrijliggend perceel naast een agrarisch bedrijf.

BEEMSTER ALS MERK:

In het verlengde van de Beemster als werelderfgoed is de Beemster als merk ook aan het groeien. Dit komt de economische stabiliteit van het agrarisch gebied ten goede. Activiteiten die het Beemster merk versterken worden gestimuleerd.

Bijvoorbeeld: kleinschalige productverkoop, een klein museum een informatiebord of een rustplek.

TOERISME:

Wordt gezien als kans, zolang het kleinschalig blijft, geen belemmering vormt voor de agrarische functie en ten dienste staat van het werelderfgoed en het Beemster merk.

Bijvoorbeeld: kleinschalig kamperen bij de boer, een klein museum, rustplekken, informatie of een rondleiding.

PAARDENHOUDERIJEN:

Genoemd als kans én bedreiging. Hier moeten duidelijke regels voor zijn zodat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de kernkwaliteiten van de Beemster niet aangetast worden.

Bijvoorbeeld: geen witte hekken, zeer beperkt paddocks en paardenbakken toestaan, eisen aan verschijningsvorm, passendheid, en behoud van openheid landschap.

WATERBERGING:

Het waterschap wil de optie onderzoeken om percelen als kleinschalige waterberging aan te wijzen, ook in relatie tot de woningbouwontwikkelingen bij Purmerend. Dit kan in combinatie met agrarisch gebruik van gronden.

Aanbevelingen:

- Maak een vereveningsfonds, waarmee bijvoorbeeld op één locatie gesloopt en opgeruimd wordt (en de grote openheid wordt hersteld) en op een andere plek woningen gebouwd kunnen worden (compensatie). Of waar op een andere plek dan direct bij de VAB-locatie een kopergravuresloot herstelt kan worden (zie als voorbeeld Uithoorn). Ook een bonusregeling/ beloningsregeling is een mogelijkheid.
- Maak een overkoepelend programma voor de Beemster.
- Stel een kwaliteitsteam op voor VAB en vrijkomende stolpen.
- Werk met programma-managers voor de Beemster.
- Werk vanuit kennis en niet vanuit emotie.