



B201414167



RENSEN
advocaten

Raad van de gemeente Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

per aangetekende post en per fax 072 - 575 55 56

Zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2014

Alkmaar, 30 september 2014
Balvers/Gemeente Heerhugowaard
W/W W 35603

Geachte leden van de raad,

In mijn hoedanigheid van advocaat/gemachtigde van de heer R.P.A. Balvers en mevrouw G.A.M. Reus, beiden wonende te Heerhugowaard aan de Groenedijk 1, hierna ook te noemen cliënten, reageer ik hierdoor op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van donderdag 21 augustus 2014 ter inzage. Gedurende de termijn van ter inzage ligging kunnen er bij u zienswijzen worden ingediend. Cliënten maken hier graag en tijdig gebruik van.

Cliënten zijn eigenaren van het perceel Groenedijk 1 te Heerhugowaard. Het perceel heeft ooit een agrarische bestemming gehad, maar wordt inmiddels al jaren gebruikt als een woonbestemming.

De zienswijze van cliënten valt uiteen in twee onderdelen. Ten eerste kunnen cliënten zich niet verenigen met het feit dat tegenover hun perceel een bouwvlak op de plankaart is opgenomen. Ten tweede vinden cliënten dat de in het ontwerpbestemmingsplan getroffen regeling voor bijgebouwen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

In verband met het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 dienden cliënten reeds twee inspraakreacties in. Deze reacties, inclusief bijlagen, zijn bijgevoegd als **productie 1** en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

MR. M.A. RENSEN
MW. MR. J.M.L.B. RENSEN-
VAN WISSEN
MR. DR. B. BRÜDERVELD
MR. J.T.H. VAN OOSTRUM
MR. M.A. LE BELLÉ
MR. K. STRAATHOF
MR. X. VISSCHER
MW. MR. B.M. DIJKSTRA
MR. P.G. WEMMERS
MFN-registermediator
MW. MR. E.A.TH.
DEN HAAN-VAN WIJK
MR. A.C.J. HANRATH
MW. MR. C.H.P. GROOT-
VAN EDEREN
MW. MR. M.J. DEKKER
MW. MR. M.J. VAN LINGEN
MR. M.V. VERMEIJ

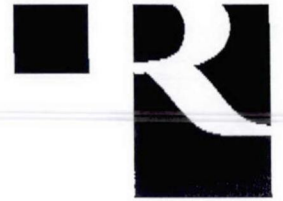
BEZOEKADRES
Nassaulaan 30
1815 GL Alkmaar
POSTADRES
Postbus 409
1800 AK Alkmaar
TELEFOON
072 - 515 55 44
FAX
072 - 515 54 93
WEBSITE
www.rensenadvocaten.nl

Derdenrekening ABN AMRO-bank 49.75.64.351, IBAN: NL29 ABNA 0497564351, BIC: ABNANL 2A t.n.v. Rensen advocaten

Rensen advocaten is een maatschap die mede beroepsvennootschappen omvat. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de floor ons verplicht afgesloten nemens aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Op alle door de maatschap Rensen advocaten aanvaarde opdrachten zijn van toepassing de algemene voorwaarden, waarin onder meer een aansprakelijkheidsbeperking is opgenomen.

RENSEN ADVOCATEN

30. SEP. 2014 15:56



Hieronder zullen cliënten toelichten dat en waarom zij vinden dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hetgeen zij in het kader van de inspraakfase naar voren hebben gebracht.

Bouwvlak tegenover perceel Groenedijk 1

Cliënten zijn dus eigenaren van het perceel Groenedijk 1. Op dit perceel staat hun woning. Het tegenover hun woning gelegen perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een bouwvlak gekregen. Voor bedrijfsgebouwen geldt geen bebouwingspercentage en in principe mag het hele bouwvlak tegenover hun woning worden volgebouwd. Dit is voor cliënten onwenselijk. Hun woon- en leefklimaat zal tot een onaanvaardbaar niveau worden aangetast als de (toekomstige) eigenaar van het desbetreffende perceel gebruik zou maken van de geboden bebouwingsmogelijkheden.

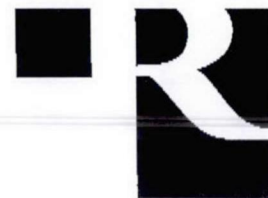
Cliënten stellen vast dat het perceel tegenover hun woning niet agrarisch wordt gebruikt door het perceel Groenedijk 2. Althans, het perceel is afgesplitst van het perceel Groenedijk 2 van de familie W. Bergen.

Als een agrariër op de om het perceel Groenedijk 2 heen gelegen gronden een nieuw agrarisch bedrijf begint, kan hij recht tegenover de woning van cliënten een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen oprichten. Dit is niet gewenst en bovendien in strijd met beleid van de gemeente.

Het behouden van een agrarisch bouwblok tegenover de woning van cliënten is niet in lijn met het geschetste beleid in de plantoelichting. Daarin staat namelijk (zie paragraaf 6.4.3) dat binnen de gebieden met de bestemming "agrarisch met waarden" geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven is toegestaan. Omdat er nu geen sprake is van een agrarisch bedrijf, en ook geen sprake is van een agrarisch bedrijf "in ruste", staat de huidige planologische regeling echter wel nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toe. Het behouden van de agrarische bouwblok tegenover de woning van cliënten, is dus niet in lijn met het ruimtelijk beleid dat de gemeente hanteert.

In het bestemmingsplan zou dus bij de huidige, feitelijke situatie moeten worden aangesloten. Op grond van vaste rechtspraak dient bestaand gebruik immers positief te worden bestemd. Dit is de hoofdregel en er is geen sprake van een uitzondering hierop in dit specifieke geval.

Dit betekent dat in het bestemmingsplan een bouwvlak moet komen, die past bij de woonbestemming van het perceel Groenedijk 2. Aan het perceel Groenedijk 2 van de familie W. Bergen moet een woonbestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden worden toegekend. De plankaart dient te worden



aangepast op een zodanige wijze dat het agrarische bouwblok tegenover de woning van cliënten komt te vervallen.

Bebouwingsmogelijkheden perceel Groenedijk 1

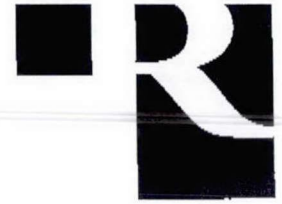
Cliënten stellen voorop dat zij net als de gemeente veel waarde hechten aan de karakteristieke waarden van het buitengebied. De reactie van de gemeente op hetgeen zij in het kader van de inspraakfase naar voren hebben gebracht, is voor cliënten teleurstellend. Cliënten zien het als een gemiste kans dat de gemeente geen maatwerk wil leveren als het gaat om de mogelijkheid van meer dan 70 vierkante meter aan bijgebouwen op de grotere percelen in het buitengebied.

De reactie van de gemeente op de inspraakreactie van cliënten bevat geen enkel ruimtelijk argument. Althans, niet duidelijk is waarom de gemeente een rigide regeling, waarbij alle erven (groot en klein) een gelijk aantal vierkante meters aan bijgebouwen mogen hebben, verkiest boven een gestaffelde regeling, waarbij op grote percelen meer vierkante meters aan bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd dan op kleine(re) percelen.

Het is onbegrijpelijk en ruimtelijk gezien niet verdedigbaar dat de gemeente kiest voor één maatvoering, namelijk 70 vierkante meter bijgebouwen op alle percelen in het buitengebied. De gemeente neemt zelfs voor lief dat op een (te) klein perceel te veel vierkante meters aan bijgebouwen zullen staan. De overmaat van bijgebouwen op kleine percelen zou, zo lezen cliënten in de reactie van de gemeente, wegvallen tegen de ruimte van de landschappelijke achtergrond. Nog daargelaten dat de gemeente geen voorstander zou mogen zijn van verrommeling in het buitengebied, is dit zeker géén ruimtelijk argument om niet meer bijgebouwen toe te staan bij grotere erven. Grotere percelen kunnen zeker wel 150 vierkante meter aan bijgebouwen hebben.

Cliënten kunnen tal van percelen, gelegen in de gemeente Heerhugowaard, aanwijzen waarop meer bebouwing dan 70 vierkante meter in de vorm van bijgebouwen is gebouwd. Een paar adressen ter illustratie: Rustenburgweg 144, Oostdijk 51, Middenweg 406, Middenweg 446, Middenweg 22 en Veenhuizerweg 2. Vermeldenswaardig is dat op Veenhuizerweg 2a, een agrarisch bedrijfsperceel, recent een dubbele garage is geplaatst. Dit is bijzonder, omdat ook agrariërs op grond van het bestemmingsplan niet meer dan 70 vierkante meter aan bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie mogen oprichten.

De gemeente schrijft dat het resultaat bij splitsing van een perceel/stolp zou zijn dat er bijvoorbeeld 300 vierkante meter bijgebouwen zou kunnen worden gerealiseerd als de door cliënten voorgestelde regeling in het bestemmingsplan zou worden opgenomen, maar dit is een foutieve redenering en klopt echt niet.



Immers, bij het splitsen van een stolp wordt het bijbehorende erf ook kleiner en zal er conform de door cliënten voorgestelde gestaffelde regeling minder vierkante meters aan bijgebouwen gebouwd mogen worden.

Wonen en leven in het buitengebied is prachtig. Zo ervaren cliënten het in ieder geval wel. Het biedt eigenaren van (voormalig agrarische) percelen tal van mogelijkheden, welke aansluiten bij de doelstelling van de gemeente om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden.

De redenering van de gemeente dat in de stolp voldoende ruimte is om te wonen en de functie van bijgebouwen te herbergen, staat ver van de werkelijkheid af. De moderne stolp is meestal verbouwd tot woning en de oorspronkelijke ruimtes voor opslag van hooi en de stalling van dieren zijn doorgaans bij het woongedeelte betrokken.

Bewoners van de stolpen in het buitengebied hebben bovendien vaak andere hobby's dan mensen in het stadshart. Hobby's die meer ruimte vergen. Om bijvoorbeeld dieren (geiten, schapen, etc.) te kunnen houden hebben bewoners in het buitengebied belang bij een ruime bijgebouwenregeling. Hierbij dient in aanmerking genomen te worden dat, om een perceel van bijvoorbeeld 2000 vierkante meter te kunnen onderhouden de nodige gereedschappen en materialen nodig zijn, die in een bijgebouw opgeruimd moeten kunnen worden. Uiteraard is dit beter voor de gereedschappen en materialen, maar het zorgt er ook voor dat het aanzien van de percelen niet rommelig is.

Daarnaast is niet ongebruikelijk in het buitengebied om over bijvoorbeeld twee auto's te beschikken. De afstanden zijn groot en openbaar vervoer is niet beschikbaar. De auto's zullen ook gestald moeten worden in bijvoorbeeld een garage of carport.

Kort maar goed. Een regeling waarbij slechts 70 vierkante meter aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd, is om verschillende redenen gewoonweg niet toereikend voor woningen op grote percelen in het buitengebied. Wat cliënten betreft staat de leefbaarheid en uitstraling van het buitengebied op het spel.

Cliënten zijn en blijven van mening dat hetgeen in de stedenbouwkundige notitie bij hun zienswijze staat beschreven over erfbebouwing in het buitengebied een prima uitgangspunt is voor een bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Kortheidshalve wordt naar deze notitie, bijgevoegd als productie 1, verwezen.

Tot slot merken cliënten nog op dat recent (vorige week) het Besluit Omgevingsrecht (Staatsblad 2014, 333, zie met name de bladzijden 5, en 36 tot en met 45) is gewijzigd. Het is in de toekomst (per 1 november 2014) mogelijk om vergunningvrij 150 vierkante meter aan bijgebouwen te realiseren. Het moet uiteraard dan gaan om grote percelen (900 vierkante meter bebouwingsgebied), maar duidelijk is dat de landelijke wetgever de visie van cliënten deelt en ook een

voorstander is van ruimere bebouwingsmogelijkheden op grote(re) percelen (in het buitengebied).

Omdat de landelijke wetgever breekt met de jurisprudentie dat bij het berekenen van het aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen naar het bestemmingsplan en het Besluit Omgevingsrecht moet worden gekeken, kan het bestemmingsplan zonder meer worden aangepast en 150 vierkante meter aan bijgebouwen toestaan. Het is namelijk niet zo dat het nieuwe Besluit omgevingsrecht voor wat betreft vergunningvrij bouwen ten opzichte van het bestemmingsplan extra bebouwingsmogelijkheden zal bieden. Het is maximaal 150 vierkante meter aan bijgebouwen vergunningvrij. Dat is dus inclusief hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

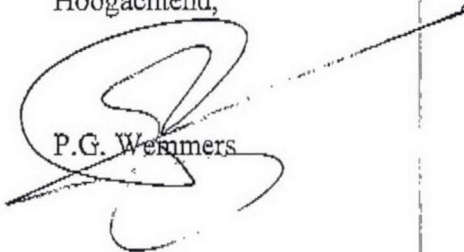
Cliënten hopen dat uw raad de landelijke wetgever gaat volgen en dat uw raad ook van mening is dat een regeling met ruimere bebouwingsmogelijkheden op grote percelen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de meest gewenste is. Een regeling, die in andere gemeenten reeds wordt gebruikt.

Nadere toelichting / bezichtiging

Cliënten zouden het bijzonder op prijs stellen indien zij hun zienswijze in een vergadering van uw raad mondeling kunnen (laten) toelichten. Ook zouden zij dan eventuele vragen van uw kant kunnen beantwoorden. Zij nodigen ook van harte uit om een keer ter plaatse te komen kijken, zodat u een goed beeld krijgt van wat er speelt.

Cliënten hopen dat uw raad het bestemmingsplan aldus vaststelt dat er een passende oplossing komt voor hun situatie (geen agrarisch bouwblok aan de overzijde van de weg en een passende bijgebouwenregeling op grote percelen in het buitengebied).

Hoogachtend,



P.G. Wemmers

Productie 1

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerhugowaard

Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

(persoonlijk afgegeven)

Mw. Gerda Reus
Dhr. René Balvers
Groenedijk 1
1704 DE Heerhugowaard
T (072) 572 8999

28 januari 2013

Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012

Geacht College,

Graag maken wij, Gerda Reus en René Balvers, wonende aan de Groenedijk 1 te (1704 DE) Heerhugowaard, gebruik van de door u geboden gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012.

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van donderdag 20 december 2012 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn van ter inzage ligging kunnen er bij u inspraakreacties worden ingediend. Hiervan maken wij dus graag en tijdig gebruik.

Samen zijn wij eigenaar van het perceel Groenedijk 1. Op dit perceel staat onze woning. Het tegenover onze woning gelegen perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een bouwvlak gekregen.

Voor bedrijfsgebouwen geldt geen bebouwingspercentage en in principe mag het hele bouwvlak tegenover onze woning worden volgebouwd. Dit is voor ons onwenselijk. Wij verzoeken uw college dan ook om naar aanleiding van deze inspraakreactie de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling voor het perceel van onze overbuurman aan te passen, zodat ons woon- en leefklimaat op een aanvaardbaar niveau blijft.

Met vriendelijke groet,

G.A.M. Reus
gerda@balvers.nl

R.P.A. Balvers
rene@balvers.nl

Bijlagen:

- Notitie dhr. Mr. K. Vreeker (bestemmingsplanjurist)

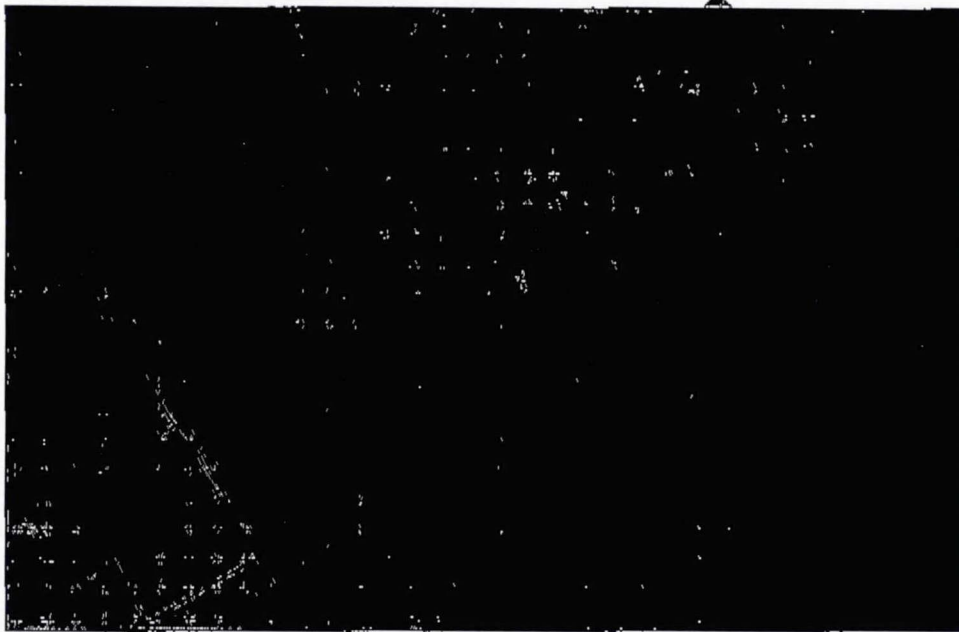
1301272

Pagina 1 van 1

Aan: René Balvers
Van: Koen Vreeker
Datum: 28 januari 2013
Betreft: Planologisch mogelijkheden overbuurman

Perceel overbuurman

Het perceel tegenover uw woning heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden" en een bouwvlak gekregen.



Figuur 10: Opsnede verbeelding perceel overbuurman

De gronden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn op grond van artikel 5 lid 1 onder a van het bestemmingsplan aangewezen voor de uitoefening van een grondgebonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf. Op de gronden mogen o.a. woningen en bedrijfsgebouwen worden opgericht. Voor bedrijfsgebouwen geldt geen bebouwingspercentage en in principe mag het gehele bouwvlak worden volgebouwd. Bedrijfsgebouwen mogen alleen achter het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 en 9 meter. Op grond van deze bestemming is het mogelijk direct tegenover uw woning één of meerdere agrarische bedrijfsgebouwen te realiseren. Voorwaarde is natuurlijk wel dat de agrarische bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerhugowaard

Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD

Mw. Gerda Reus
Dhr. René Balvers
Groenedijk 1
1704 DE Heerhugowaard
T (072) 572 8999

(persoonlijk afgegeven)

28 januari 2013

Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012

Geacht College,

Graag maken wij, Gerda Reus en René Balvers, wonende aan de Groenedijk 1 te (1704 DE) Heerhugowaard, gebruik van de door u geboden gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012.

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van donderdag 20 december 2012 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn van ter inzage ligging kunnen er bij u inspraakreacties worden ingediend. Hiervan maken wij dus graag en tijdig gebruik.

Al meer dan 10 jaar zijn wij eigenaar van het perceel Groenedijk 1. Het perceel ligt in het plangebied en op het perceel staat een – mag wel gezegd worden – prachtige stolpboerderij.

Wij hebben naar de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan gekeken en ons valt op dat deze voor grote percelen, zoals die van ons, relatief beperkt zijn. Wij hebben ons afgevraagd of het mogelijk en aanvaardbaar is om de bebouwingsmogelijkheden te verruimen. Omdat wij niet onderlegd zijn op dit gebied, hebben wij twee deskundigen gevraagd om hier vanuit hun vakgebied (ruimtelijk landschappelijk en planologisch juridisch) eens naar te kijken. Zij hebben hun visie op papier gezet en hun notities sluiten we bij. We hebben hier weinig tot niets aan toe te voegen. Wel maken we een voorbehoud voor wat betreft een nadere onderbouwing van een en ander.

De deskundigen ondersteunen ons idee dat op grote(re) percelen in het buitengebied meer bebouwingsmogelijkheden toegestaan zouden kunnen worden dan het voorontwerp doet. Dit is ruimtelijk landschappelijk aanvaardbaar. Bovendien is uit onderzoek gebleken dat omliggende gemeenten meer toestaan dan de gemeente Heerhugowaard thans voorstelt. Het lijkt ons gewenst om niet (te veel) af te wijken van de regels die naburige gemeenten hanteren. In een tijd waarin behoefte is aan transparante en uniforme regels dient naar onze mening aangesloten te worden bij wat in de regio op dit gebied wordt toegestaan.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien de door ons geraadpleegde deskundigen in de ge-

legenheid zouden worden gesteld hun bijgaande notities tegenover uw college en de behandelend ambtenaren mondeling toe te lichten. Ook zouden zij dan eventuele vragen van uw zijde kunnen beantwoorden.

Ook nodig wij u van harte uit om een keer ter plaatse te komen kijken, zodat u een goed beeld krijgt van wat er speelt.

We hopen dat uw college in deze inspraakreactie aanleiding ziet om de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling voor (grote) percelen aan te passen en te verruimen.

Met vriendelijke groet,

G.A.M. Reus
gerda@balvers.nl

R.P.A. Balvers
rene@balvers.nl

Bijlagen:

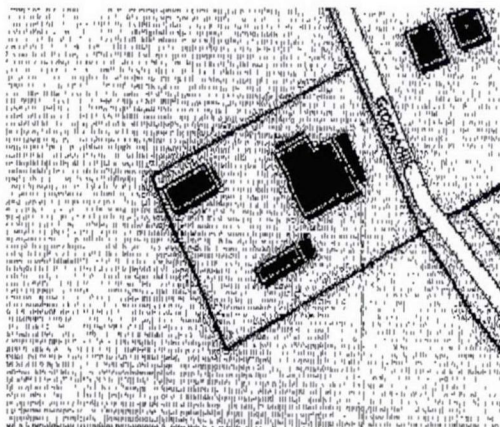
- Notitie mw. Ir E.H.C. Messing, bns (stedebouwkundige)
- Notitie dhr Mr. K. Vreeker (bestemmingsplanjurist)

Ruimtelijk/landschappelijk advies m.b.t. erfbebouwingmogelijkheden bij de stolp Groenedijk 1 in Heerhugowaard
Door ir E.H.C. Messing bnsq (stedenbouwkundige)

Aanleiding

De bewoners van de Stolp aan de Groenedijk 1 in Heerhugowaard, hebben al jaren bijgebouwen op hun erf staan. Bij het vervangen van één van deze gebouwen door verval en de aanwezigheid van asbest onderdelen is er een discussie ontstaan met de gemeente Heerhugowaard i.v.m. het geldende gemeentelijke beleid waarbij het oppervlak aan bijgebouwen verminderd moet worden bij voormalige agrarische bedrijven in het buitengebied. In verband met het vaststellen van nieuw beleid, een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Heerhugowaard, vragen zij of in dit beleid de door hun gewenste en voorheen aanwezige erfbebouwing opgenomen kan worden. Met andere woorden zij willen graag het (deels) gesloopte stalletje herbouwen.

Aan mij is gevraagd een objectief ruimtelijk advies te geven met betrekking tot de ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden ten aanzien van erfbebouwing bij de stolp aan de Groenedijk 1.



Volgens <http://baqviewer.geodan.nl>



Volgens google maps (situatie 2007)

Huidige en oorspronkelijke gewenste oppervlak aan bijgebouwen

Het perceel Groenedijk 1 is 2230 m² groot. Bij de stolp staat een bijgebouw van 84 m² en een stalletje van 12 m². Dit stalletje was oorspronkelijk 48 m² en is deels gesloopt vanwege de discussie met de gemeente. Graag zouden de bewoners dit stalletje weer terug bouwen. De gewenste en oorspronkelijke oppervlakte van deze twee bijgebouwen samen is 132 m². Daarnaast staat er een kasje van 5 m² en een aangebouwde voliëre van 20m². De voliëre en het kasje worden door de gemeente als vergunningsvrij gezien. Dit betekent dat het oppervlak niet wordt meegeteld (bfr gemeente d.d. 12 april 2007, gem.kenmerk:so/bouwen/eb). De ruimtelijke impact van het kasje en voliëre wordt wel meegewogen in dit stuk.

Landschappelijke situatie

De stolp aan de Groenedijk 1 ligt in de Veenhuizerpolder. De Veenhuizerpolder is een karakteristieke polder en behoort nog bij het oude land van West-Friesland. De polder kenmerkt zich door een relatief open landschap met onregelmatige verkaveling en overwegend bochtige wegen en daaraan boerenerven. De boerenerven worden omgeven door groensingels. Bebouwing is beperkt aanwezig en ligt verspreid als agrarische bebouwingsclusters langs de weg of tegen de dijk (lintbebouwing). In de late middeleeuwen is de Groenedijk opgeworpen om het water van de Zuidervaart tegen te houden. Het zuidelijk deel van de Groenedijk markeert de grens van de Veenhuizerpolder. Een deel van de Groenedijk is later rechtgetrokken. Over het algemeen is het huidige landschapsbeeld al eeuwenlang vrijwel ongewijzigd. De polder is van cultuurhistorische waarde.

De stolp met erfbebouwing aan de Groenedijk 1 is één van deze karakteristieke boerenerven aan het lint. Een agrarische bebouwingscluster op een erf omringd door een groensingel met een waterloop. Qua erfbebouwing heeft hier geen schaalvergroting plaatsgevonden.

Functionele situatie

De Veenhuizerpolder is hoofdzakelijk in gebruik voor veeteelt. Hiernaast zijn weinig andere economische activiteiten. De tendens in landelijk gebied is dat het aantal agrarische bedrijven

afneemt. De bedrijven die overblijven kennen een schaalvergroting. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven krijgen deze voormalige agrarische bedrijven meestal een woonbestemming.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heerhugowaard 2020 (vastgesteld 2011)

Het open en landelijk houden van het landelijke gebied om de karakteristiek te behouden wordt als één van de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente genoemd.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 (NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VO01)

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Groenedijk 1 de bestemming wonen met als dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 4. Binnen de bestemming wonen mag 70 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De bestemming Waarde-Cultuurhistorie heeft te maken met het feit dat het om een cultuurhistorische waardevolle stolpboerderij gaat. De bestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 4 heeft te maken met de bescherming van te verwachte archeologische waarden in de bodem.

Motivatie

Kijkend naar het voorontwerp bestemmingsplan en het uitgangspunt van de Structuurvisie om het landelijk gebied open te houden is m.i. de volgende redenatie gevolgd.

Het aantal agrarische bedrijven neemt af. Veel van deze bedrijven hebben ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering grote schuren, stallen en loodsen gebouwd. Dit soort grote agrarische gebouwen hebben een behoorlijke ruimtelijke impact op het buitengebied. Met het verdwijnen van zo'n agrarisch bedrijf ontstaat er een kans om de bebouwing weer in proporties te brengen en beter passend te laten zijn in met name karakteristieke open landschappen. Hiervoor zijn regels bedacht. Erfbebouwing bij de bestemming wonen mag niet meer dan 70 m² bedragen. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale oppervlakte van een woning van 120 m².

De bestemming Waarde-Cultuurhistorie heeft betrekking op de aanwezigheid van een stolp aan de Groenedijk 1. Deze bestemming is primair t.o.v. de bestemming Wonen. De stolp heeft een oppervlak van 238 m². Verder worden er in de bestemmingsplanregels niet specifiek ingegaan op de kenmerken van een stolp met bijbehorende erfbebouwing. Stolpen krijgen weinig aandacht in het bestemmingsplan. De cultuurhistorische rapportage die als bijlage bij het bestemmingsplan zit krijgt weinig inhoud in het bestemmingsplan.

Vanaf de 16e eeuw ontwikkelde zich de stolp als boerderijtype in Noord-Holland. De stolp wordt gekenmerkt door een vierkante plattegrond en een grote piramidevormige dak, dat gedragen wordt door de zogenaamde vierkantconstructie. Tot in de 20e eeuw is dit type gebouwd. De stolp aan de Groenedijk 1 is gebouwd in 1928. Wanneer stolpen niet meer in gebruik zijn als agrarisch bedrijf blijven ze van grote waarde. Vanwege de bijzondere vormgeving van dit boerderij type behouden stolpen, ondanks de functieverandering, hun karakter en zijn ze beeldbepalend voor het landschap.

De stolp aan de Groenedijk 1 staat op een erf van 2230 m². De bijgebouwen staan verspreid over het achtererf. De proporties van deze bijgebouwen doen geen afbreuk aan de maatvoering van de stolp en blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het kasje van 5 m² en de volière hebben door hun maatvoering ook geen ruimtelijke impact van belang.

Het erf wordt omringd door een karakteristieke groensingel met waterloop. Daarmee wordt het erf landschappelijk begrensd. Van oudsher staat een stolp met bijgebouwen als agrarisch cluster binnen zo'n singelstructuur en vormt het een ruimtelijke eenheid aan het lint. De vrees voor aantasting van het open landschap door rafelranden achter de lintstructuren gaat voor de stolp omringd door zo'n karakteristiek groensingel niet op. Het erf is landschappelijk begrensd. Met het toestaan van een groter oppervlak aan bijgebouwen wordt door de duidelijke landschappelijke eenheid de open polderstructuur niet aangetast.

Op percelen die (eerder) aan de agrarische functie zijn onttrokken en een woonbestemming hebben, zijn in de regel meer bijgebouwen aanwezig dan volgens de erfbebouwingsregeling bij woningen is toegestaan. In een overgangsregeling wordt uiteindelijk gewerkt richting bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 70 m². Bij grote erven is dit erg mager. Zeker bij stolpen. Gelet op de veelal beperkte grootte van woningen, wordt splitsing van woningen niet wenselijk.

geacht. Uitzondering hierop vormt eventuele splitsing van stolpen indien dit bij kan dragen aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en cultuurhistorische waardevolle karakter van de stolp. Dit komt vaker voor in Noord-Holland wanneer de agrarische functie verdwijnt en het onderhoud van een stolp begroetelijk wordt. Op deze manier kan het cultuurhistorisch erfgoed behouden blijven. Elke woning zou een bijgebouw van maximaal 70 m² kunnen krijgen. Binnen de ruimtelijke en landschappelijke eenheid misstaat dit niet. Splitsing van de stolp aan de Groenedijk 1 is *niet* aan de orde. Maar ruimtelijk gezien is het bovenstaande mede een reden om ruimere erfbebouwing bij een stolp op een kavel van deze afmeting toe te staan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zie ik geen bezwaar om het deels gesloopte stalletje terug te bouwen met behoud van de overige erfbebouwing. Bij de stolp aan de Groenedijk 1 is erfbebouwing met een gezamenlijk oppervlak van 150 m² passend. Bovendien is dit één van de charmes van het wonen in het buitengebied in een cultuurhistorisch object met een erf waar ruimte is om te leven, je hobby's uit te kunnen oefenen. De cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden hierdoor niet aangetast.

Ik ben bereid het e.e.a. mondeling toe te lichten mocht daar behoefte aan zijn.
Ir E.H.C. Messing, bns (stedenbouwkundige)

Aan: Gerda Reus
Van: Koen Vreeker
Datum: 28 januari 2013
Betreft: Beleidsanalyse bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Bultengebied 2011

Eigen perceel

In het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2011" heeft uw perceel de bestemming "Wonen" gekregen. Het voorerf heeft de dubbelbestemming "Archeologie 2" en het achtererf de bestemming "Archeologie 4". Op de verbeelding is voor de woning een bouwvlak opgenomen.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding

Op grond van artikel 19 lid 2 onder 2 onder c uit het bestemmingsplan is het maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak beperkt tot 70 m². Onder bijbehorende bouwwerken wordt volgens artikel 1.22 van het bestemmingsplan verstaan: "een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw."

Op uw perceel is meer dan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Een deel van de bijbehorende bouwwerken wordt niet positief bestemd. Bovendien geldt op grond van het overgangsrecht, vervat in artikel 36 van het bestemmingsplan, dat bij vervanging en vernieuwing de overmaat aan erfbebouwing dient te worden teruggebracht met 30% procent. Dit overgangsrecht staat trouwens op gespannen voet met artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening. Op grond van dit artikel is een gemeente verplicht om een standaardovergangsbepaling in het bestemmingsplan op te nemen. Een andere overgangsregeling als voorgeschreven is niet toegestaan. Andere bestemmingsplannen in gemeente Heerhugowaard kennen trouwens deze bijzondere overgangsbepaling niet. In o.a. het bestemmingsplan "Heerhugowaard-Zuid" is de bijzondere overgangsregeling niet opgenomen.

memo

Bestemmingsplannen omliggende gemeente

Gemeente Schermer

Binnen de gemeente Schermer wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Als voorloper van een nieuw bestemmingsplan is de kadernota Landelijk gebied 2013 opgesteld. Blijkens deze kadernota zal in het ontwerpbestemmingsplan de oppervlakte van het perceel de maximale oppervlakte van erfbebouwing gaan bepalen. Voor alle percelen geldt in eerste instantie dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing niet meer bedragen dan 54 m². Voor ruime percelen mag meer erfbebouwing worden gebouwd volgens de volgende staffel:

- Bestemmingsvlak afmeting tot 1000 m² een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 72 m²;
- Bestemmingsvlak afmeting tot 3000 m²: een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 90 m²;
- Bestemmingsvlak afmeting tot 4000 m²: een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².

Gemeente Koggenland

In het voorontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied Koggenland" van de gemeente Koggenland mag op de gronden met de bestemming "Wonen" op basis van artikel 33 lid 2 onder 3 onder b de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 80 m² bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen voor ruime percelen. Er kan van het bestemmingsplan met omgevingsvergunning worden afgeweken tot een gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 250 m². Deze regeling geldt alleen voor percelen met een omvang van ten minste 300 m².

Gemeente Opmeer

Op grond van artikel 22 lid 2 onder 2 onder I uit het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied Opmeer 2012" van de gemeente Opmeer is op gronden met de bestemming "Wonen" een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken van 150 m² toegestaan.

Gemeente Hollands Kroon

In het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" van de gemeente Hollands Kroon is binnen de bestemming "Wonen" op grond van artikel 17 lid 2 sub c onder 2 voor percelen van 500 m² een oppervlakte van 75 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Er is in het bestemmingsplan ook een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij bouwpercelen van ten minste 2500 m² een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m² toe te staan.

Gemeente Harenkarspel

In het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel" van de gemeente Harenkarspel zit een bijzondere regeling voor erfbebouwing bij stolpen. Bij stolpen mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 120 m² bedragen.

memo

Conclusie en advies

In vergelijking met de omliggende gemeenten staat de gemeente Heerhugowaard een zeer gering oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op ruime woonpercelen toe. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is geen verklaring te vinden waarom dit beleid door de gemeente wordt gehanteerd. De omliggende gemeenten hanteren daarbij net zoals de gemeente Heerhugowaard eenzelfde beleid als het gaat om de openheid van het landelijk gebied, die openheid dient behouden te blijven. De omliggende gemeenten hanteren een beleid dat de oppervlakte van het woonperceel de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bepaalt.

Gezien de omvang de woonpercelen binnen het landelijk gebied van gemeente Heerhugowaard en de al aanwezig erfbebouwing op deze percelen, ligt het in de rede dat gemeente Heerhugowaard ook een dergelijke regeling gaat hanteren. Die regeling dient natuurlijk te worden toegesneden op de Heerhugowaardse situatie. Gezien die situatie adviseer ik een erfbebouwingregeling waarbij voor ruime percelen gewerkt wordt met de volgende staffel:

- Bij percelen groter dan 1000 m² bijhorende bouwwerken toestaan tot maximaal 120 m²;
- Bij percelen groter dan 2000 m² bijhorende bouwwerken toestaan tot maximaal 150 m².