

De Gemeenteraad van Heerhugowaard
Postbus 390
1700 AJ HEERHUGOWAARD



B201413712

Datum: 17 september 2014
Betreft: **Opmerkingen/bezwaar: Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014, Heerhugowaard, ID de code NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-ON02**

Geachte leden van de Raad,

Hierbij wil ik gebruik maken van de mogelijkheid mijn zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2014 van de gemeente Heerhugowaard.

Wij wonen op de Frik nr. 1 en we hebben begin dit jaar een principeverzoek bij u ingediend met daarin o.a. het verzoek tot een wijziging van het Bestemmingsplan, uitbreiding van het bouwvlak/verlegging van de bouwgrens gelijk aan de lijn tussen Schapenweg nr. 1 en nr. 3. Jammer genoeg zien wij hiervan niets terugkomen in het nu ter inzage liggende bestemmingsplan. Maandag, 1 september jl., heeft dhr. Bruins ons telefonisch medegedeeld dat ons principe verzoek is afgewezen. De reden in het kort: Zien geen reden.

Ik wil graag de volgende bezwaren, op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014, aan u kenbaar maken:

Ik lees als een rode draad door het hele bestemmingsplan dat de agrarische delen geen tuinen mogen worden.

Echter lees ik nergens hoe jullie op deze manier de Noord de Noord willen laten blijven. En dan heb ik het over de toekomst van de Noord m.b.t. de school en de vergrijzing. Heel jammer, want door de gemiddelde leeftijd in onze omgeving heeft de St. Josephschool reeds sinds het vorige schooljaar een klas minder. Te weinig kinderen en dat zullen er in de toekomst niet veel meer worden eerder minder, zelfs met de aanleg van het Noordereiland. Tuurlijk wonen daar wel aardig wat kleine kinderen maar er zijn er daar ook (en ik denk in verhouding zelfs meer) die boven de leeftijd van de lagere school zijn. Maar goed, ik begrijp dat voor dat deel van de Noord een apart bestemmingsplan is. Alleen jammer dat jullie in dit bestemmingsplan " Buitengebied 2014" hier geen rekening mee hebben gehouden. Een gemiste kans omdat daar toch ook aardig wat kleine kinderen wonen. Alleen op de Frik al 6 van onder de 12. En dat terwijl er maar 8 huizen staan. Die allen naar de St. Josephschool gaan. Die van ons zijn 6 en 9. En zij hebben het hier enorm naar hun zin.

Goed terug naar ons. Frik nr. 1 is 3000 mtr², waarvan 600 mtr² Wonen en het overige Agrarisch. Zoals u wellicht weet staat daar een oude arbeidswoning die nu niet echt meer voldoet aan deze tijd, vooral niet aan de energienormen van 2014. En ten tijde dat wij dit aankochten hadden wij grote dromen, ware het niet dat de crisis zijn intrede deed. Maar nu willen we zo langzamerhand van deze dromen werkelijkheid gaan maken. Maar niet ten koste van het landelijke beeld van de Frik. Het ruimtelijke en het groene.

Om niet al te veel om te hoeven gooien dachten we eerst met de schuur te beginnen. Maar waar gaan we die zetten zonder dat dat ons woongenot zal verminderen? En dan heb ik het over, niet te dicht op het huis en wel zo dat we er nog steeds langs kunnen om achter op het land te komen, zonder daarvoor **over/door** de tuin te hoeven met een landbouwwerktuig. DE oplossing leek ons, de schuur naar achteren te verplaatsen. Niet te ver maar wel buiten het nu huidige bouwvlak. En dan de grens tussen het wonen en het agrarisch gelijk te trekken met de erf grens tussen Schapenweg nr. 1 en nr. 3. Wat meteen ook weer meer perspectieven bied voor de rest van de agrarische grond, daar wij op deze manier ook nog met een landbouwmachine achter op het erf kunnen komen, om deze te bewerken. Zonder daarvoor door de tuin (en over het terras) te behoeven te rijden. Onze grond mag dan wel 3000 mtr² zijn het is echter maar 14 meter breed.

En ja, zo wordt inderdaad het stuk agrarisch kleiner. Maar ten opzichte van het landschap verandert er niets ten opzichte van nu. Ook nu gebruiken we dat stuk niet als agrarisch maar als tuin. Dus persoonlijk zie ik het probleem

niet. Pas achter de boom grens begint bij ons het agrarische deel. Met (Boog)kassen, weiland en dergelijke. Het is voor ons onmogelijk om de 2400 mtr² in zijn geheel agrarisch in te zetten. Hiervan zouden wij nooit onze vaste lasten kunnen betalen en dit kan dus niet in ons onderhoud voorzien. Een beetje hobby matig groente verbouwen dat proberen we wel in onze spaarzame vrije tijd.

Daarnaast hebben we gekozen voor een schuur die goed bij het landschap past, niet 1 of ander moderne rechthoekig ding maar echt iets dat op een boerenerf past.

Wij willen de gemeente Heerhugowaard daarom nogmaals verzoeken om ons bouwvlak te vergroten of om ons ontheffing te verlenen en ons toe te staan de gewenste schuur op het nu voorste agrarische deel te bouwen, zie reeds eerder ingediende tekening(en).

Wij zijn van mening dat hierdoor geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende omgeving en dat dit niet zal leiden tot significante negatieve gevolgen voor Heerhugowaard de Noord.

Indien bovenstaande niet zal worden aangepast in het nu ter inzage liggende bestemmingsplan Buitengebied 2014 willen wij u verzoeken om gebruik te maken van van Artikel 38 Algemene wijzigingsregels, lid C, regel 1 en 2. Uit de planregels. Dit omdat naar onze mening naar objectieve maatstaven een zinvol gebruik ter plaatse overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is en er volgens ons geen dringende redenen zijn die zich tegen de bestemming "wonen" verzetten. In dit geval door uitbreiding van het deel "wonen" van onze 3000 mtr² tot de scheidingslijn tussen Schapenweg nr. 1 en nr. 3.

Tevens hebben de burens van Schapenweg nr. 3 bij ons aangegeven dat ze het prettig zouden vinden als de betreffende schuur verder naar achter zou staan en daarbij dus verder van hun woning en dus buiten hun gezichtsveld zou staan. En ook de andere, direct omliggende, burens zijn akkoord met ons verzoek.

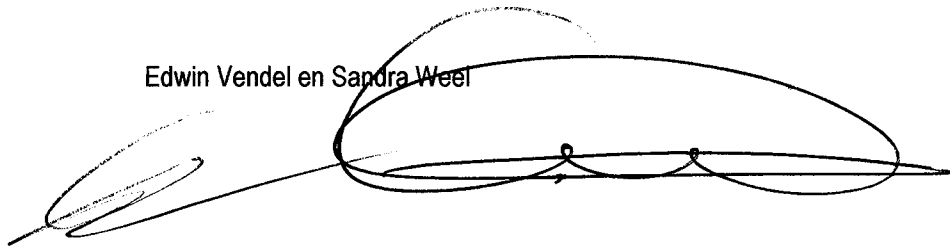
Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Deze brief zullen wij u persoonlijk doen toekomen en daarnaast per mail opsturen.

Hopende op een herziening van het bestemmingsplan en op een spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

Edwin Vendel en Sandra Weel

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Planregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf en en uitsluitend op de locaties die in gebruik zijn of waren voor de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; , de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. kassen ten behoeve van teeltondersteuning;
- e. bedrijfswoningen;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden;
- h. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- i. plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning met uitsluiting van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - bedrijfswoning"

met als nevenfuncties:

- j. bed and breakfast accommodatie;
- k. dagrecreatieve voorzieningen zoals een theetuin;
- l. kamperen binnen het bouwvlak;
- m. trekkershutten;
- n. webwinkel;
- o. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte agrarische producten en/of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte agrarische producten;

met daarbij behorende

- p. erven en terreinen;
- q. wegen, fiets- en voetpaden;
- r. water;
- s. groen.

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bed and breakfast accommodatie;
- d. bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- e. bijbehorende bouwwerken uitgesloten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijbehorende bouwwerken uitgesloten";
- f. één bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van het houden van paarden ;
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";

met de daarbij behorende:

- h. erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 38 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de (dubbel)bestemming(en):

- c. "Agrarisch", "Agrarisch met waarden" of "Bedrijf" op grond van de provinciale regeling ruimte voor ruimte wijzigen in de bestemming "Wonen" voor één of meer woningen onder de voorwaarden dat;
 - 1. in geval van een Agrarische bestemming uit onderzoek blijkt dat naar objectieve maatstaven een zinvol gebruik ter plaatse overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is;
 - 2. er geen dringende redenen zijn die zich tegen de bestemming "Wonen" verzetten;
 - 3. uit een te overleggen beeldkwaliteitsplan blijkt dat beëindiging van de functies en sloop van de bebouwing ter plaatse leidt tot een verbetering van het landschap;
 - 4. de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid plaats dient te vinden in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied en compensatie op de te saneren locatie is alleen toegestaan, indien gebleken is dat compensatie in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied niet mogelijk is en uit een deskundigerapport blijkt dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd;
 - 5. uit een te overleggen exploitatieopzet blijkt dat niet meer woningen worden toegestaan dan om beëindiging van de functies en sloop van de onderhavige bebouwing te compenseren;
 - 6. met de bouw van de woning(en) eerst mag worden begonnen, nadat de functies zijn beëindigd en de onderhavige bebouwing is gesloopt;

Burgemeester en wethouders winnen ten aanzien van de punten onder c 1 en 2 van dit artikel advies in van een onafhankelijk deskundige en verbinden aan de wijziging regels met betrekking tot de situering, het bouwen en het gebruik;

Toelichting

6.4 Bestemmingsregels

De systematiek van de planregels zijn zoveel mogelijk gebaseerd op de modelregels van de gemeente Heerhugowaard.

6.4.1 Artikel 3 Agrarisch

De op de verbeelding voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het grondverbonden volwaardig, reëel of in deeltijd uitgeoefend agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" voor de uitoefening van een niet-grondverbonden agrarisch bedrijf. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn alleen ter plaatse van de functie aanduiding toegestaan. Deze functieaanduiding is nodig, omdat het bestemmingsplan de vestiging van nieuwe, niet grondgebonden agrarisch bedrijven, niet toestaat. Dierhouderijen zijn uitsluitend toegestaan op lokaties die in gebruik zijn of waren voor de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De situatie "in gebruik waren" slaat op een dierenhouderijbedrijf "in ruste". Dit bedrijf heeft nog wel een agrarische bestemming, maar is niet meer gebruik als agrarisch bedrijf. De infrastructuur van het bedrijf is echter zodanig dat het agrarisch bedrijf nog kan worden voortgezet.

De goot- en bouwhoogtes van agrarische bedrijfsgebouwen zijn ten opzichte van voorgaande plan niet gewijzigd. Het plan bevat wel een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om grotere goot- en bouwhoogtes voor agrarische bedrijfsgebouwen toe te staan. Voor deze regeling is gekozen vanwege het frequent

voorkomen van de bestemming "Wonen". Het gemeentebestuur wil in voorkomende gevallen een afweging kunnen maken over de toelaatbaarheid van het toestaan van grotere goot- en bouwhoogtes.

Naast de agrarische functie maakt het bestemmingsplan in het kader van "de verbrede landbouw" een aantal nevenfuncties mogelijk, zoals bed en breakfast, trekkershutten, kamperen, dagrecreatieve voorzieningen zoals een theethuin; en de verkoop van agrarische producten aan particulieren. Het maximale oppervlak ten behoeve van nevenfuncties binnen het bouwvlak mag, uitgezonderd het kampeerterrein, niet meer bedragen dan 300 m². Per bedrijf zijn binnen het agrarisch bouwvlak maximaal 15 kampeerplaatsen toegestaan. Van de situering van het kampeerterrein binnen het agrarisch bouwvlak kan worden afgeweken voor een situering van het kampeerterrein buiten of deels buiten het agrarisch bouwvlak, maar wel aansluitend aan het agrarisch bouwvlak. Bij recht zijn twee trekkershutten en een bed- en breakfast accommodatie voor twee kamers en maximaal 4 personen toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken voor maximaal 5 trekkershutten en een bed- en breakfast accommodatie van 5 kamers en maximaal 10 personen.

In het kader van de "verbrede landbouw" is ook de verkoop van agrarische producten toegestaan. Daarbij hoeft het niet te gaan om op het bedrijf voortgebracht producten. Ook de producten van andere agrarische bedrijven mogen worden verkocht. Het verkoopvloeroppervlak is beperkt tot 70 m² en valt ook onder de 300 m², die binnen het agrarisch bouwvlak voor nevenfuncties mag worden gebruikt. Biovergistingsinstallaties vallen, als het gaat om het vergisten van het eigen afval, onder het normale werkzaamheden van het agrarisch bedrijf. Levering van de energie aan het net is uiteraard toegestaan. Voorzover biovergistingsinstallaties passen binnen de regels van bouwwerken geen gebouw zijnde, kunnen ze op grond van het bestemmingsplan worden gebouwd.

De functie "wegen fiets- en voetpaden" is opgenomen om recreatieve routes te kunnen aanleggen zonder dat daar een bestemmingsplanherziening voor nodig is.

Per volwaardig agrarisch bedrijf is bij recht één bedrijfswoning toegestaan. De rechten van tweede bestaande bedrijfswoningen worden gerespecteerd. Deze mogen worden gehandhaafd en conform de bouwregels verbouwd of uitgebreid worden. Herbouw van een tweede bedrijfswoning is alleen mogelijk zolang er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het aantonen van de noodzaak van een tweede bedrijfswoning kan achterwege blijven. Het motief voor de gemeente om de tweede bedrijfswoning te schrappen is immers het ontbreken van de noodzaak van een tweede bedrijfswoning. Dat houdt dus ook in dat de noodzaak voor de herbouw van een tweede bedrijfswoning nimmer kan worden aangetoond. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet wel binnen één jaar na de sloop van de onderhavige woning zijn ingediend, anders vervalt het recht op herbouw van de tweede bedrijfswoning.

Voor de bouw van een nieuwe eerste bedrijfswoning vragen Burgemeester en wethouder advies van een deskundige omtrent de omvang van het bedrijf, waarbij het kiezen van de methode voor het bepalen van de omvang van het bedrijf aan de deskundige wordt gelaten. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen en buiten het bouwvlak, conform de regels van dit bestemmingsplan, is een deskundige advies niet nodig. De gemeente gaat er vanuit dat de agrariër als homo-economicus geen onrendabele investeringen doet.

6.4.19 Artikel 21 Wonen

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Rijen woningen komen in het buitengebied niet voor. Het buitengebied is geen woningbouwgebied. Behoudens bedrijfswoningen worden er in het buitengebied in principe geen woningen gebouwd. Het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied kent dan ook geen bouwvoorschriften, zoals die voorkomen in een bestemmingsplan voor de bebouwde kom. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale volume van 750 m³. Bestaande burgerwoningen mogen bij herbouw geen groter volume hebben dan het volume van de oorspronkelijke woning + een uitbreiding van maximaal 100 m³, de zogenaamde kuubs-regeling. Het voordeel van de kuubsregeling is dat de schaal van de woningen in het buiten in tact blijft. Het nadeel van deze regeling is dat het bij het ontwerp van de nieuwe woning, zowel voor de ontwerper als de toetsers, het een hele rekenexercitie is om de juiste omvang van de woning te bepalen. In dit bestemmingsplan is van de kuubs-regeling afgestapt. Dit bestemmingsplan gaat uit van een maximaal oppervlak van de woning van 120 m², waarbij de breedte van de woning niet meer dan 10,00 meter mag bedragen. Voorts dient de woning minimaal 2,00 uit de erfgrans te worden gesitueerd.

Wanneer er sprake is van een hobbyboer, wordt een overmaat aan gebouwen op het perceel niet gezien als bijgebouwen behorende bij de woning maar als agrarische gebouwen die voor de hobby herbouwd en gebruikt mogen worden. Daarbij mogen de volumes van 2 of meer gebouwen tot één gebouw worden samengevoegd. Gebouwen met een bouwhoogte lager dan 2,00 en kassen zijn van deze regeling uitgesloten, om een onredelijke uitbreiding van het volume en ingeval van kassen de omzetting van een semi-permanent volume naar een permanent volume te voorkomen.

De hoofdfunctie van woningen is de bewoning door één gezin per eenheid. In artikel 1 "Begrippen" is aangegeven wat onder een woning en een huishouden wordt verstaan. Op grond van deze definities kan, in samenhang met het in de regels aanmerken van bewoning van één woning door meer huishoudens als een met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tegen het huisvesten van meer huishoudens in één woning worden opgetreden. Voor mantelzorg kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.

Woningen worden in toenemende mate gebruikt als bakermat voor de vestiging en / of de uitoefening van een beroep of bedrijf. Traditioneel zijn het de zogenaamde vrije beroepen waarbij een aangepast gedeelte van de woning voor de uitoefening van het beroep wordt gebruikt. De praktijk leert evenwel dat woningen ook worden gebruikt voor een bonte verzameling van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zoals opticiens, verzekeringsagentschappen, kap- en schoonheidssalons, hondentrimsalons en dergelijke. Uit de jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een strikte scheiding aanbrengt tussen vrije beroepen en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Vrije beroepen worden, omdat ze van oudsher vanuit de woning worden beoefend, geacht onder de bestemming wonen te vallen. De overige beroepen worden doorgaans uitgeoefend op specifiek daarvoor aangewezen locaties. Deze specifieke vestigingssomstandigheden maken dat de vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen in strijd is met de bestemming wonen. Om startende ondernemers te stimuleren, telewerk en andere arbeidsvormen te bevorderen en handhavingsproblemen te voorkomen wil de gemeente de vrije beroepen en de overige beroepen en bedrijven, die zich lenen voor een uitoefening vanuit de woning, gelijkschakelen. De vestiging van overige beroepen en bedrijven in woningen is toegestaan, zolang er geen sprake van overlast is en de woning in overwegende mate als woning wordt gebruikt. In de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden waaronder vestiging van een beroep en of bedrijf in een woning is toestaan, opgenomen. Detailhandel is van deze regeling uitdrukkelijk uitgesloten, omdat detailhandel van uit woningen bij een bepaalde omvang het voorzieningenniveau van de gemeente in gevaar kan brengen en een uitstraling naar de openbare ruimte heeft (parkeren, openingstijden) Web - winkels zijn ook een vorm van detailhandel en zijn toegestaan, zolang de opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor bedrijfsmatige activiteiten blijft, er geen sprake is van een afhaaladres en er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt. Gastoudergezin is tot maximaal 6 kinderen toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een groter deel van de woning voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. De woningen in het buitengebied zijn over het algemeen wat groter dan in de nieuwbouw van Heerhugowaard en van oudsher zijn er bedrijven in het gebied gevestigd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een gebruik van een groter deel van de woning voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit moet het wel gaan om een woning die beduidend groter is dan de gemiddelde eengezinswoning.

De Geneeskundige van Heerhooft
Postbus 390
1700 A] Heerhooft

19 SEP 2017