

# Bergen

## 1e Herziening bestemmingsplan Schoorl, kernen en buurtschappen

nota zienswijzen

### identificatie

projectnummer:

037300.17167.00

projectleider:

mw. I. de Feijter

### planstatus

datum:

10-12-2014

24-04-2015

status:

concept

definitief



# Inhoud van de toelichting

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Doel van deze nota	3
<b>2. Individuele zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1. Overzicht ontvangen zienswijzen	4
2.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
<b>3. Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen</b>	<b>16</b>
<b>4. Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>18</b>



# 1. Inleiding

## 1.1. Doel van deze nota

Met ingang van 11 september 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan '1e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen' gedurende 6 weken (t/m 22 oktober 2014) ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en een zienswijze in te dienen.

In totaal hebben 10 personen en instanties een zienswijze ingediend. Eén zienswijze is één dag na sluiting van de termijn ontvangen. Op basis van de verzendtheorie, namelijk dat deze wel tijdig is verzonden, wordt deze als ontvankelijk beschouwd. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

In deze Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is kenbaar gemaakt of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan '1e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen'. Daarnaast is het gewenst het bestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.

## 2. Individuele zienswijzen

### 2.1. Overzicht ontvangen zienswijzen

In onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen opgenomen.

Nr.	Naam	Adres	Ontvangstdatum	Zienswijze gericht op
1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250 1700 AG Heerhugowaard	9 oktober 2014	Bp algemeen en Binnenweg 6
2	(...)	(...)	15 oktober 2014	Bobbeleweg 11
3	(...)	(...)	16 oktober 2014	Bobbeleweg 11
4	(...)	(...)	14 oktober 2014	Bobbeleweg 11
5	Rensen advocaten namens (...)	(...)	23 oktober 2014	Houtendijk 10za
6	(...)	(...)	21 oktober 2014	Oude Heereweg 3
7	(...)	(...)	8 oktober 2014	Duinweg 19-21
8	(...)	(...)	21 oktober 2014	Boschmansweg achter 16
9	(...)	(...)	17 oktober 2014 en 20 oktober 2014	Boschmansweg achter 16
10	Mr. A.A. Aartse Tuyn namens (...)	(...)	2 oktober 2014	Heereweg 202 en 202 zy

### 2.2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

#### 1. Hoogheemraadschap

##### Zienswijze

- Het Hoogheemraadschap benoemt in zijn algemeenheid de plaatselijke structurele overlast als gevolg van drangwater vanuit de duinen en juicht om die reden het duinrel herstel project aan zoals deze in de 2<sup>e</sup> herziening is opgenomen.
- Meer specifiek voor de 1<sup>e</sup> herziening benoemt het Hoogheemraadschap dat figuur 1.1. niet volledig correct is en dat de verbeelding voor de Binnenweg 6 niet volledig correct is, nu de aldaar aanwezige duinrel zonder onderbreking over het perceel loopt, terwijl deze niet als zodanig op de verbeelding is opgenomen.

##### Reactie gemeente

- Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat de waterhuishouding in de binnenduinrand de speciale aandacht van de gemeente heeft.

De afgelopen jaren is gewerkt aan herstel van duinrellen. Van meerdere duinrellen in Schoorl, waaronder enkele in het 'groene hart' is het profiel verbreed en zijn obstakels verwijderd, waardoor er een breder en natuurlijker stroombed is ontstaan. Naast verhoging van natuurwaarden hebben de ingrepen tevens een gunstig effect op de mogelijkheden voor waterafvoer en waterberging. Het is positief om te constateren dat in het duinrelherstelproject wordt samengewerkt met particulieren. De bewustwording onder bewoners van de bijzondere waterhuishouding in de binnenduinrand wordt hierdoor vergroot. De komende tijd wordt onderzocht waar meer kansen liggen voor duinrelherstel.

Daarnaast lopen er projecten in Groet en in 'Plan Oost', waarbij riolering en watersysteem van woonwijken toekomstbestendig worden gemaakt. Er vindt afkoppeling plaats, in combinatie met het vergroten van waterberging en het optimaliseren van de waterhuishouding. Hiermee wordt ingespeeld op klachten die er zijn met betrekking tot hoge waterstanden in de binnenduinrand.

- b. Figuur 1.1 zal worden aangepast. Ook zal de duinrel aan de Binnenweg 6 worden aangepast conform het verzoek van het Hoogheemraadschap. Informeel heeft de eigenaar van het perceel bij de voorbereidingen van dit plan hier ook een opmerking over gemaakt bij de gemeente, zodat deze aanpassing ook geen belemmeringen kent vanuit het perspectief van de eigenaar.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan zal als volgt worden aangepast:

- de toelichting zal worden uitgebreid met een passage over de wateroverlast problematiek;
- toelichting: figuur 1.1 wordt verduidelijkt;
- verbeelding/plankaart: de duinrel op het perceel Binnenweg 6 zal over de volledige loop van de duinrel de bestemming Water en aanduiding duinrel krijgen.

## 2. (...)

#### Samenvatting

In het bestemmingsplan Bregtdorp 1966 is op het perceel Bobbeleweg 11 te Schoorl een strook ingetekend waar het bouwen van recreatiewoningen is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook niet meer toegestaan. Reclamant is het eens met het wegbestemmen van deze strook en zien dit graag gehandhaafd in het straks definitief vastgestelde plan.

#### Reactie gemeente

De bestemmingslegging voor deze gronden zal ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook door reclamant wordt voorgesteld.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

## 3. (...)

#### Zienswijze

In het bestemmingsplan Bregtdorp 1966 is op het perceel Bobbeleweg 11 te Schoorl een strook ingetekend waar het bouwen van recreatiewoningen is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook niet meer toegestaan. Reclamant is het eens met het wegbestemmen van deze strook en zien dit graag gehandhaafd in het straks definitief vastgestelde plan.

#### Reactie gemeente

De bestemmingslegging voor deze gronden zal ongewijzigd blijven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals ook door reclamant wordt voorgesteld.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **4. (...)**

##### Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente om duidelijkheid te verschaffen over de vraag wie namens haar moeder de procedure over de percelen Bobbeleweg 11 en Duinweg 19-21 voert. Er wordt verzocht om een kopie van de machtiging.

##### Reactie gemeente

Er wordt een kopie van de machtiging verzonden naar reclamant.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **5. (...)**

##### Samenvatting

- a. In dit plan had – gelet op de rechterlijke uitspraak – een woonbestemming moeten worden opgenomen voor het perceel. Mede omdat permanente bewoning al onder bescherming van het overgangsrecht viel van het vorige plan. Het argument dat een woonbestemming tot verdichting zou leiden is bovendien niet aan de orde gelet op de reeds aanwezige bebouwing op het perceel. Hetzelfde geldt voor de ligging van de recreatiewoning, er is geen sprake van 2<sup>e</sup>-lijns bebouwing en er is een eigen oprit, zodat de recreatiewoning niet als bijgebouw bij Houtendijk 10 kan worden aangemerkt. Niet alleen op basis van de rechterlijke uitspraak, maar ook op grond van het beleid dient de recreatiewoning een woonbestemming te krijgen.
- b. Het persoonsgebonden overgangsrecht leidt tot een verslechtering voor reclamant.
- c. Blijkbaar gaat de gemeente ervan uit dat na beëindiging van de permanente bewoning de recreatiewoning ophoudt te bestaan en bijgebouw wordt.

##### Reactie

- a. In rechtsoverweging 2.9.3 van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 augustus 2011 (zaaknummer 200906463/1/R1) inzake het bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen, wordt het beroep van indiener door de Afdeling besproken. De Afdeling oordeelt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het gebruik van de recreatiewoning voor permanent wonen opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht. De Afdeling verplicht – anders dan indiener stelt – niet tot het opnemen van een woonbestemming voor deze locatie, maar verplicht de gemeente een nieuwe afweging te maken. Deze afweging is reeds opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, en wordt als volgt nader aangevuld:

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bergen beleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Doel hiervan was en is om op termijn een einde te maken aan de permanente bewoning van recreatiewoningen. Uit dit beleid volgt dat aan bewoners die aantoonbaar voor 31 oktober 2003 (persoonsgebonden ontheffing) of 1 april 2008 (persoonlijke gedoogbeschikking) de permanente bewoning van een recreatiewoning zijn aangevangen, wordt toegestaan dat zij – onder voorwaarden – de bewoning voortzetten. Ook volgt uit dit beleid dat het college handhavend optreedt tegen mensen die zonder persoonlijke gedoogbeschikking of ontheffing in een recreatiewoning wonen.

Uit de beleidsregels Recreatiewoningen (2012) blijkt dat reeds bij het vaststellen van het beleid voor de verlening van gedoogbeschikkingen (2008) aan de orde is geweest of legalisatie van de



permanente bewoning tot de mogelijkheden behoort. Destijds is besloten dat alleen middels een beschikking of ontheffing in de recreatiewoning mag worden gewoond omdat het doel is dat de permanente bewoning op een zeker moment eindigt. Er is geen aanleiding om hierover anders te beslissen. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan 'Groet-Hargen-Camperduin' uit 1986 (immers het plan Schoorl kernen en buurtschappen is voor dit perceel door de Afdeling vernietigd) ligt op het perceel Houtendijk 10 een woonbestemming en is de recreatiewoning een bijgebouw bij de hoofdwoning. Het bouwwerk is gesitueerd op de bestemming Erven. Planologisch behoren beide bouwwerken bij elkaar. Het bouwwerk is gelegen achter de hoofdwoning en ook dit duidt er op dat er sprake is van een bijgebouw. De gemeente weersprekt dan ook dat de recreatiewoning past binnen het beleid tot omzetting naar een woning. De recreatiewoning ligt niet in lijn met de overige woningen aan de Houtendijk en past qua ligging en kavelstructuur niet in het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse.

De gemeente kan een persoonsgebonden ontheffing verlenen voor het permanent bewonen van een recreatiewoning. Deze persoonsgebonden ontheffing houdt in dat bewoners, die kunnen aantonen dat zijn voor 31 oktober 2003 hun recreatiewoning voor permanente bewoning zijn gaan gebruiken, in aanmerking kunnen komen voor een ontheffing van het bestemmingsplan. Deze PGO is persoonsgebonden, object gerelateerd en niet overdraagbaar aan anderen. Personen met een PGO moeten ingeschreven staan in de BRP van de gemeente op het adres van de recreatiewoning. Dit geldt ook voor een eventueel inwonende partner en/of kinderen. Bij uitschrijving uit de BRP of bij staking van de permanente bewoning op het recreatieadres komt de PGO te vervallen. De PGO komt te vervallen indien degene aan wie deze is /zijn verstrekt, verhuist of overlijdt. Een PGO geldt dus niet voor eventuele rechtsopvolgers. Personen die na de peildatum van 31 oktober 2003 zijn komen inwonen bij de hoofdbewoner(s) vallen niet onder de overgangsregeling. Dit betekent dat deze personen/kinderen slechts in de recreatiewoning mogen wonen zolang ze inwonen bij degene die de PGO gekregen heeft.

In aansluiting op het beleid Permanente bewoning recreatiewoningen en de voorwaarden voor persoonsgebonden ontheffingen wordt nu in het bestemmingsplan een regeling getroffen voor reclamant en haar gezin. Reclamant staat samen met haar partner en dochter sinds 3 februari 1997 ingeschreven in de BRP op het adres Houtendijk 10za, de recreatiewoning is vergund. Dit betekent dat zij alle 3 in aanmerking kunnen komen voor een persoonsgebonden ontheffing. In overeenstemming met de voorwaarden voor persoonsgebonden ontheffingen zal in het bestemmingsplan een regeling worden getroffen waarbij het reclamant, haar partner en kind wordt toegestaan de recreatiewoning voor permanente bewoning te gebruiken. Bij uitschrijving uit de BRP, bij overlijden of bij verhuizing van alle in de regeling genoemde personen wordt de permanente bewoning gestaakt en is de situatie eindig.

Concluderend wordt de bestemmingslegging zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor het perceel van appellant voortgezet, met dien verstande dat de persoonsgebonden overgangsregeling wordt omgezet naar een specifieke gebruiksregel in de bestemming Wonen-2, namelijk door voor reclamant en haar gezin een uitzondering te maken op het verbod om de recreatiewoning permanent te bewonen.

Omdat bewoning van een (recreatie)woning naar zijn aard oneindig is, is het opnemen van een uitsterfregeling niet wenselijk. Dit zou er immers toe leiden dat na reclamant de permanente bewoning door een ander kan worden voortgezet. Omdat het beleid van de gemeente er juist op is gericht om die situatie te voorkomen, zou een dergelijke planologische regeling inherent strijdig zijn aan het beleid.

- b. Reclamant heeft destijds strijdig met het bestemmingsplan de recreatiewoning permanent in gebruik genomen. Bij het opstellen van het plan in 1986 is men zich er niet van bewust geweest dat de wijze waarop het gebruiksovergangsrecht was geformuleerd ertoe leidde dat illegale situaties onder het overgangsrecht werden gebracht. Sinds 1986 valt het gebruik 'het permanent bewonen van de recreatiewoning' zodoende onder het overgangsrecht en is daarmee in principe altijd eindig. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat reclamant en haar gezin de recreatiewoning permanent mag blijven bewonen. De beperking die aan het normale

overgangsrecht kleeft (geen onderbreking van de permanente bewoning langer dan 1 jaar toegestaan), kleeft niet aan het positief bestemmen van de permanente bewoning door reclamant en haar gezin. Deze regeling geeft reclamant de zekerheid dat zij met haar gezin de recreatiewoning permanent mag blijven bewonen. De gemeente acht deze oplossing geschikt en voldoende afgewogen.

- c. Zodra reclamant en haar gezin de recreatiewoning verlaten waarmee de permanente bewoning ophoudt te bestaan, mag de recreatiewoning niet meer permanent worden bewoond. Dit betekent echter niet dat de recreatiewoning ophoudt te bestaan. De recreatiewoning kan immers als recreatiewoning in gebruik worden genomen, maar zou ook al bijgebouw dienst kunnen doen.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van het plan:

- de persoonsgebonden overgangsregeling wordt gewijzigd in een specifieke gebruiksregel ten behoeve van reclamant en haar gezin.

## **6. (...)**

### Zienswijze

Reclamanten zijn van oordeel dat de reparatie van het bestemmingsplan voor hun perceelsgedeelte in het plan 1<sup>e</sup> herziening Schoorl – Kernen en Buurtschappen had moeten worden meegenomen in plaats van in het plan Duingebied. Zij stellen in hun rechten te worden getroffen omdat dit enerzijds hen ertoe verplicht om tegen nog een plan in procedure te gaan, omdat extra restricties in het plan Duingebied zijn opgenomen en omdat het plan Duingebied niet de ontheffingsmogelijkheden kent die wel zijn opgenomen in BP Schoorl – Kernen en Buurtschappen.

### Reactie gemeente

Het behoort tot de bevoegdheid van de gemeente de begrenzing van bestemmingsplannen te bepalen. Deze bevoegdheid vindt zijn begrenzing in een goede ruimtelijke ordening. In casu is ervoor gekozen om het perceel van reclamant in het plan Duingebied mee te nemen, omdat alle percelen die ten westen van de Oude Heereweg liggen als onderdeel van het duingebied worden gezien. Het perceel Oude Heereweg 3 is in het verleden altijd onderdeel geweest van het bestemmingsplan Duingebied. Daarbij acht de gemeente het ook van belang om het perceel Oude Heereweg 3, waaronder de woning en recreatiewoning van reclamant, in samenhang te beoordelen met de overige recreatiewoningen (3zb t/m 3ze) op het perceel.

De uitspraak van de Raad van State verplicht de gemeente er niet toe het perceel van reclamant opnieuw deel uit te laten maken het plan Schoorl – Kernen en Buurtschappen, maar verplicht de gemeente een nieuw planologisch besluit te nemen voor dat perceel, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is beslist. Dit gebeurt in het bestemmingsplan Duingebied. Het is een onjuiste veronderstelling dat reclamant in het bestemmingsplan Duingebied in zijn rechten wordt beperkt. De bebouwings- en gebruiksrechten uit het bestemmingsplan 'Schoorl, kernen en buurtschappen', vastgesteld op 23 juni 2009 zijn voor wat betreft het perceel Oude Heereweg 3 in Schoorl nooit onherroepelijk geworden zodat er ook geen sprake is van verworven rechten. Het perceel is na beroep van de appellant vernietigd door de Raad van State. De bestemmingsregeling uit 'Schoorl, kernen en buurtschappen' is in het bestemmingsplan Duingebied opgenomen zoals die destijds in werking is getreden voor het perceel. Er is zelfs een verruiming van de oppervlakte van de recreatiewoning toegekend, 60m<sup>2</sup> i.p.v. 50m<sup>2</sup>. Indien appellant van oordeel is dat hem onvoldoende rechten toekomen als gevolg van deze planologische regeling, dan kan hij in het kader van de rechtsbescherming tegen bestemmingsplan Duingebied hier een beroep op doen. De inhoudelijke afweging en motivatie voor de bestemmingslegging op het perceel is uitgebreid verwoord in het kader van bestemmingsplan Duingebied.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

## **7. (...)**

### Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente in de regels dan wel op de verbeelding te verduidelijken dat het bestaande Rijksmonument op het perceel Duinweg 19-21 voor 100% mag worden bebouwd.

### Reactie gemeente

Op het perceel van reclamant is de bestemming Wonen – 1 van toepassing. Bebouwing op dit perceel wordt geregeld door het bepaalde in artikel 23 lid 5 onder c, h en o. De plansystematiek zorgt ervoor dat het volledige bouwvlak mag worden bebouwd, terwijl buiten het bouwvlak geen bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen is toegestaan. Uitzondering vormt het vlak met de aanduiding fietsenstalling/berging, hier is een bijgebouw mogelijk. Het is niet nodig dit nader in de regeling te verduidelijken.

Ambtshalve is geconstateerd dat op de verbeelding de aanduiding (g) gestapeld is opgenomen bij de fietsenstalling/berging. Dit is niet van toepassing en niet correct. De aanduiding zal van de verbeelding worden verwijderd.

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal echter wel ambtshalve als volgt worden aangepast:

- De aanduiding (g) gestapeld zal bij de fietsenstalling/berging worden verwijderd van de verbeelding.

## **8. (...)**

### Zienswijze

Reclamant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan conform de rechterlijke uitspraak vast te stellen door de gronden (sectie D, nr. 1981) de bestemming Agrarisch te geven.

### Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, alsmede naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar van het betreffende perceel, is de gemeente tot de conclusie gekomen dat de bestemmingslegging zoals opgenomen in het ontwerpplan nog geen recht doet aan de situatie. Het huidige gebruik van de gronden is lastig te categoriseren. Hetzelfde geldt voor het deel van het perceel dat niet door de Afdeling in zijn uitspraak is betrokken (met bestemming Agrarisch), maar kadastraal wel deel uitmaakt van hetzelfde perceel. Het gaat om een in onbruik geraakt agrarisch perceel met opgaande beplanting. Het is een op zichzelf staand perceel, dat noch behoort tot de agrarische gronden ten zuiden van het perceel, noch tot één van de erven behorende bij de woningen langs de Boschmansweg. Vanwege de naastgelegen agrarische bestemming, alsmede de oorspronkelijke agrarische bestemming van het perceel zelf, ligt voortzetting van die bestemming het meeste voor de hand. Gelet echter op de wens van de eigenaren van perceelsnummer D 1981 om deze gronden in de toekomst te betrekken bij één van de erven aan de Boschmansweg, alsmede de ingezette lijn van de gemeente (verwezen wordt naar het in procedure zijnde plan voor de 2<sup>e</sup> herziening van Schoorl kernen en buurtschappen) om toe te staan dat deze strook voor erf/tuindoeleinden bij woningen in gebruik wordt genomen, komen ook deze gronden in aanmerking voor een dergelijke bestemming. Omdat de gemeente echter de omzetting van deze gronden naar erf/tuin niet kan afdwingen, kiest zij ervoor de agrarische bestemming in stand te laten, maar in aanvulling daarop wel het gebruik van dit perceel ten behoeve van erf/tuin toe te staan, mits dit gebruik behorend is bij een hoofdgebouw. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het perceelsgedeelte dat voor tuindoeleinden kan worden aangewend (de gronden grenzend aan openbaar gebied) en voor erfdoeleinden (waarop eventueel ook vergunningvrij erfbebouwing kan worden gebouwd).

### Conclusie

De zienswijze leidt – in combinatie met de zienswijze van de eigenaar van het perceel - tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan.

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

### **9. (...)**

#### Zienswijze

Het verzoek van reclamant is om het perceel D1981 alsnog de woonbestemming te geven, omdat het perceel sinds 1953 heeft gefunctioneerd als tuin. Hierbij stelt reclamant onder andere dat de argumenten die door de bewoner van het aangrenzende perceel zijn aangedragen en om welke reden in dit plan nu een agrarische bestemming is opgenomen, ongefundeerd zijn en op persoonlijk gewin zijn gericht (mede gelet op zijn recentelijk uitgebrachte aankoopvoorstel). Ter overweging wordt meegegeven dit perceelsgedeelte in de 2<sup>e</sup> herziening in plaats van de 1<sup>e</sup> herziening mee te nemen.

#### Reactie gemeente

Vóór vaststelling van het plan Schoorl kernen en buurtschappen hadden deze gronden een agrarische bestemming. Het gebruik van deze gronden als tuin was om die reden niet toegestaan.

Het huidige gebruik van de gronden is lastig te categoriseren. Hetzelfde geldt voor het deel van het perceel dat niet door de Afdeling in zijn uitspraak is betrokken (met bestemming Agrarisch), maar kadastraal wel deel uitmaakt van hetzelfde perceel. Volgens indiener is sprake van een tuin, maar de huidige uitstraling van het perceel toont dit niet. Onderstaande foto laat zien dat in ieder geval geen sprake is van tuin in de zin van het bestemmingsplan, aangezien het perceel niet behoort bij een hoofdgebouw. Bovendien behoort het perceel niet bij een hoofdgebouw, hetgeen in de meeste gevallen wel de voorwaarde is om als 'tuin' te worden aangemerkt. Het gaat om een in onbruik geraakt agrarisch perceel met deels opgaande beplanting. En zoals gezegd, is het een op zichzelf staand perceel, dat noch behoort tot de agrarische gronden ten zuiden van het perceel, noch tot één van de erven behorende bij de woningen langs de Boschmansweg. Vanwege de naastgelegen agrarische bestemming, alsmede de oorspronkelijke agrarische bestemming van het perceel zelf, ligt voortzetting van die bestemming het meeste voor de hand. Gelet echter op de wens van de eigenaren van perceelsnummer D 1981 op deze gronden in de toekomst te betrekken bij één van de erven aan de Boschmansweg, alsmede de ingezette lijn van de gemeente (verwezen wordt naar het in procedure zijnde plan voor de 2<sup>e</sup> herziening van Schoorl kernen en buurtschappen) om toe te staan dat deze strook voor erf/tuindoeleinden bij woningen in gebruik wordt genomen, komen deze gronden ook in aanmerking voor een dergelijke bestemming. Omdat de gemeente echter de omzetting van deze gronden naar erf/tuin niet kan afdwingen, kiest zij ervoor de agrarische bestemming in stand te laten, maar in aanvulling daarop wel het gebruik van dit perceel ten behoeve van erf/tuin toe te staan, mits dit gebruik behorend is bij een hoofdgebouw. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het perceelsgedeelte dat voor tuindoeleinden kan worden aangewend (de gronden grenzend aan openbaar gebied) en voor erfdoeleinden (waarop eventueel ook vergunningvrij erfbouwing kan worden gebouwd).



Foto perceel 2014

#### Conclusie

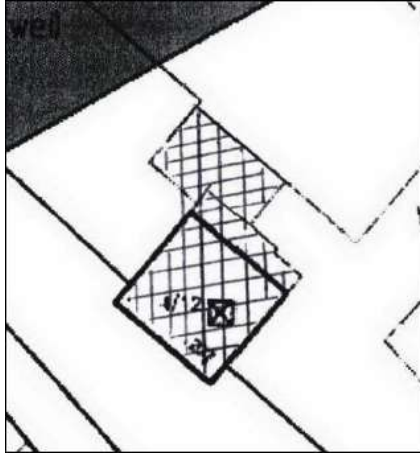
De zienswijze leidt – in combinatie met de zienswijze van de eigenaar van het aangrenzende woonperceel - tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan.

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

#### **10. (...)**

##### Zienswijze

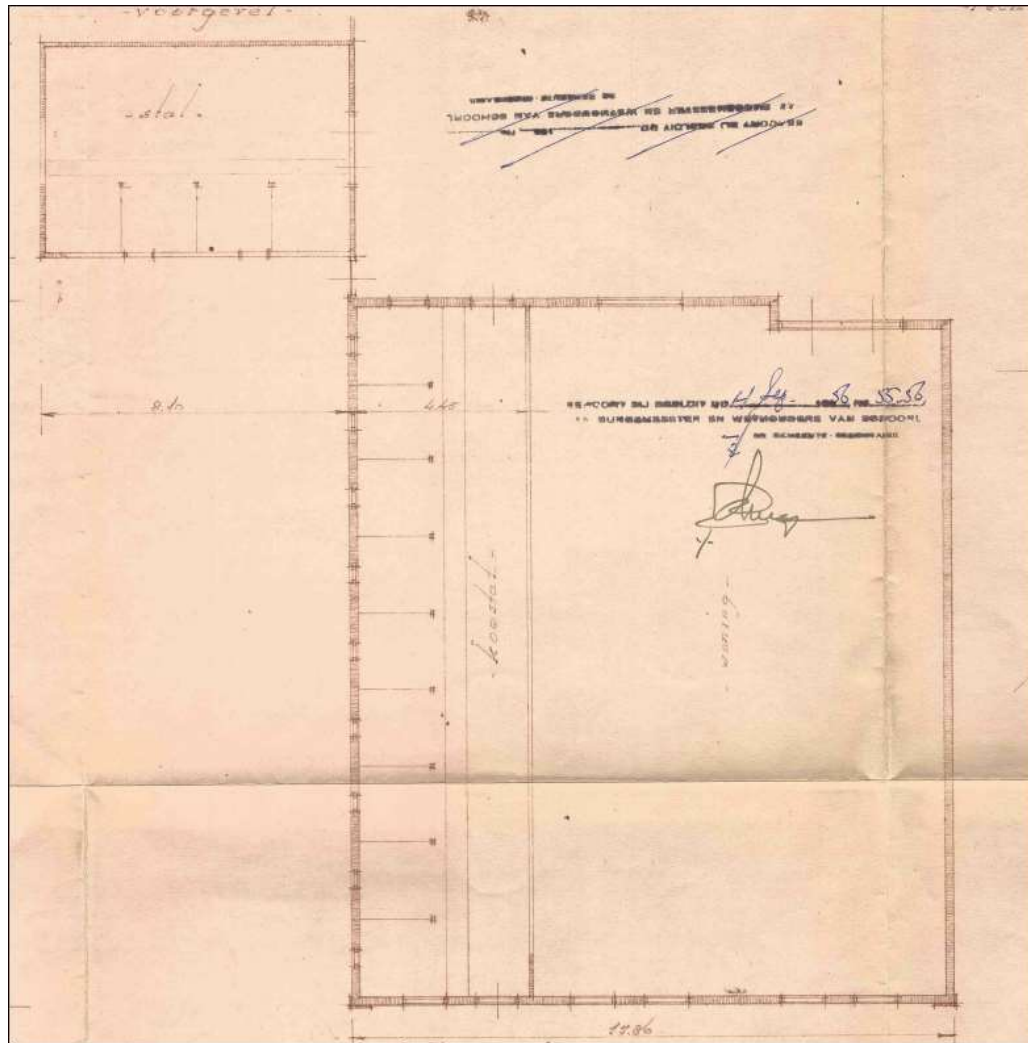
- a. Reclamant verzoekt om het bouwvlak zodanig aan te passen dat de bebouwing van de oorspronkelijke boerderij binnen het bouwvlak valt (het gearceerde gedeelte op onderstaand figuur). Dit betreft ook het staartstuk in welk gedeelte van het huis het enige toilet aanwezig is. Dit gedeelte van het gebouw kan dan ook niet als aanbouw/bijgebouw worden aangemerkt en wordt door dit plan zodoende opnieuw onder het overgangsrecht gebracht.



- b. Ten onrechte is de bestaande veestalling (384 m<sup>2</sup>) niet positief bestemd en opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Het bouwvlak had ook hier moeten worden gelegd.
- c. Ten onrechte is een deel van het erf bestemd voor Groen en is dit niet evenredig verdeeld over de percelen 202 en 202 by, nu voor 202 de groenbestemming niet verder op het perceel is gelegen zoals bij 202 by. Deze bestemming zal voorts niet worden gerealiseerd en het huidige gebruik is onterecht onder het overgangsrecht gebracht.
- d. Het door reclamant beoogde gebruik (hobbyboer) is volgens reclamant ten onrecht niet positief bestemd.
- e. Ten onrechte is geen mogelijkheid opgenomen om een paardenbak te realiseren, terwijl hiertoe wel het voornemen bestaat.

#### Reactie gemeente

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is inderdaad gebleken dat het bouwvlak voor de stolp een onjuiste vorm heeft. Het bouwvlak zal dan ook worden aangepast. Dit zal zijn conform de bouwvergunningstekening uit 1948 waarbij de afmetingen van de stolp 15,86m bij 18,65m zijn. Het is onjuist dat het staartstuk tegelijk bij het oprichten van de stolp werd gerealiseerd. Het is ook onjuist dat de stolp zonder het staartstuk niet met een stal toegerust zou zijn geweest. Uit de vergunningstekeningen uit 1948 en 1956 blijkt dat in de stolp een koestal aanwezig was. Hieruit blijkt ook dat het oorspronkelijke hoofdgebouw slechts de rechthoekige stolp was met de bovengenoemde afmetingen. Het staartstuk van de stolp wordt gezien als ondergeschikte aanbouw en valt onder de erfbouwingsregeling.



- b. In het verleden was op het perceel Heereweg 202 een agrarisch bedrijf gevestigd. In verband met de schaalvergroting in de landbouw was de eigenaar genoodzaakt zijn bedrijf elders voort te zetten. Met de gemeente is overeengekomen dat de eigenaar naast zijn perceel een burgerwoning mocht realiseren wanneer hij zijn agrarisch bedrijf ter plaatse zou beëindigen en alle voormalige agrarische opstallen, met uitzondering van de aanwezige stolp zou amoveren. De stolp zou bij een herziening van het bestemmingplan worden voorzien van een woonbestemming, hetgeen is geschied in het bestemmingsplan Schoorl kernen en Buurtschappen. Echter voordat alle opstallen waren gesloopt kwam het perceel Heereweg 202 in handen van reclamant. De niet gesloopte veeschuur stond er nog onder het overgangsrecht. Reclamant heeft er voor gekozen om – overigens zonder vergunning voor bouwen én in strijd met het bestemmingsplan – de veeschuur in zijn geheel te vernieuwen. Hiertegen loopt inmiddels een handhavingszaak. Daarbij moet ook in beschouwing worden genomen dat reclamant kan worden aangemerkt als een hobbyboer. Op basis van de hobbyboerenregeling bestaat in het bestemmingsplan Schoorl, kernen en buurtschappen voor reclamant de mogelijkheid om maximaal 300m<sup>2</sup> aan erfbebouwing te realiseren. Daarenboven geldt dat in deze herziening een extra hoeveelheid van 48 m<sup>2</sup> is opgenomen (de 348 m<sup>2</sup> bestaat uit 123m<sup>2</sup> voor de legaal gebouwde aanbouw en 225 m<sup>2</sup> voor de veeschuur). In het dwangsombesluit van 13 december 2012 en de hierop genomen beslissing op bezwaar uit 2013 is uitgebreid gemotiveerd hoe de berekening voor de oppervlakte van de veeschuur (225m<sup>2</sup>) tot stand is gekomen. Tegen het meerdere aantal m<sup>2</sup> zal handhavend worden opgetreden. Er is geen reden om meer bebouwing ter plaatse toe te staan, omdat dit een negatief effect heeft op het open polderlandschap, dat de gemeente hier nu juist wil behouden.



- c. Reclamant stelt echter terecht dat de gronden al vele jaren in gebruik zijn als (agrarisch) erf. Op de erfgrans is na 2007 een bomensingel aangeplant conform het inrichtingsplan dat door de Stichting landschap Noord-Holland is goedgekeurd. De beplanting is legaal aangebracht, het vigerende bestemmingsplan Poldergebied verbodt opgaande beplanting op het agrarische erf niet (bestemming Agrarisch gebied met bebouwing). Dit betekent dat de opgaande beplanting en het gebruik als erf in het gedeelte met de bestemming Groen in het ontwerp bestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Immers ter plaatse van de aanduiding 'wei' zijn enkel weidegronden toegestaan. Deze bestemmingslegging dient te worden herzien, omdat de gemeente niet van plan is deze situatie ongedaan te maken. Geconcludeerd kan worden dat als gevolg van de aangebrachte beplanting het resultaat dat de gemeenteraad voor ogen had niet meer helemaal kan worden bereikt. De doorkijk richting het polderlandschap is reeds deels beperkt door de legaal aangebrachte beplanting op de erfgrans en aan de voorzijde van het perceel. Dat neemt echter niet weg dat het wenselijk is en blijft om verdere verdichting van de doorzichten als gevolg van erfbouw te voorkomen. Om nog in enige mate aan de oorspronkelijke doelstelling van de raad tegemoet te komen en verdere verdichting te voorkomen, zal het gehele oorspronkelijk bedoelde doorzicht voor cultuurhistorische waarden (doorzichten polderlandschap) worden aangemerkt, waarbij als voorwaarde wordt opgenomen dat ter plaatse geen erfbouw in de vorm van aan/uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan. Gelet op de omvang van de beide percelen en de daarbij behorende mogelijkheden voor het plaatsen van erfbouw leidt een dergelijke regeling niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor de beide bewoners.







- d. Het door reclamant beoogde gebruik is expliciet geregeld in artikel 23 lid 11 onder b en daarmee dus positief bestemd.
- e. In het bestemmingsplan zijn algemene regels opgenomen om ontheffing te verlenen voor het realiseren van een paardenbak. Als de reclamant aan de voorwaarden voldoet kan hij hiervoor een concrete aanvraag indienen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- het bouwvlak wordt in enige mate aangepast, zodat de stolp zoals deze in 1948 is vergund binnen het bouwvlak past;
- de bestemming Groen wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-2, met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Vervolgens zal in de regels worden bepaald dat het doorzicht naar de polder behouden dient te blijven, met bijbehorende gevolgen voor de bouwmogelijkheden voor dit stuk grond. Eenzelfde aanduiding met regeling zal worden opgenomen voor de gronden die in het verlengde van deze aanduiding liggen met de bestemming Tuin.

### 3. Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Waar nodig zal de toelichting naar aanleiding van wijzigingen op de verbeelding / in de regels worden aangepast.

#### Binnenweg 6 Schoorl

- de toelichting zal worden uitgebreid met een passage over de wateroverlast problematiek;
- toelichting: figuur 1.1 wordt verduidelijkt;
- verbeelding/plankaart: de duinrel op het perceel Binnenweg 6 zal over de volledige loop van de duinrel de bestemming Water en aanduiding duinrel krijgen.

#### Houtendijk 10za Schoorl

- de persoonsgebonden overgangsregeling wordt gewijzigd in een specifieke gebruiksregel ten behoeve van reclamant en haar gezin.

#### Boschmansweg 16 Schoorl

- het gehele perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 1981 in Schoorl wordt in deze herziening opgenomen en verkrijgt de bestemming Agrarisch;
- het gedeelte van het perceel dat door de Afdeling is vernietigd krijgt hierbij de aanduiding 'tuin'(tn), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor tuindoeleinden mogen worden aangewend;
- het gedeelte van het perceel dat buiten de vernietiging valt krijgt hierbij de aanduiding 'erf' (erf), terwijl de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch wordt aangevuld in die zin dat de betreffende gronden voor erfdoeleinden mogen worden aangewend.

#### Heereweg 202 Schoorl

- het bouwvlak wordt in enige mate aangepast, zodat de stolp zoals deze in 1948 is vergund binnen het bouwvlak past;
- de bestemming Groen wordt gewijzigd in de bestemming Wonen-2, met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Vervolgens zal in de regels worden bepaald dat het doorzicht naar de polder behouden dient te blijven, met bijbehorende gevolgen voor de bouwmogelijkheden voor dit stuk grond. Eenzelfde aanduiding met regeling zal worden opgenomen voor de gronden die in het verlengde van deze aanduiding liggen met de bestemming Tuin.



## 4. Ambtshalve wijzigingen

18

### Verbeelding

- Op het perceel Duinweg 19-21 zal de aanduiding (g) gestapeld bij de fietsenstalling/berging worden verwijderd van de verbeelding.

### Regels

- Vanwege het vervallen van enkele bepalingen uit de Bouwverordening, wordt ten behoeve van de percelen die in deze herziening vallen een regeling voor parkeren opgenomen.