



**Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit  
ruimtelijke ordening  
Voorontwerp bestemmingsplan  
Hoogegeest naast 16 Akersloot**

**Datum: juni 2015**

## Inhoud

|    |                                                                                  |    |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Inleiding .....                                                                  | 3  |
| 2. | Inspraakreacties .....                                                           | 4  |
| 3. | Reacties in kader wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening..... | 12 |

## 1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoogegeest naast 16 Akersloot' heeft vanaf 18 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om mondeling of schriftelijk inspraakreactie in te dienen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden. De instanties is verzocht om binnen de termijn van ter inzagelegging te reageren.

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat op het perceel Hoogegeest 16a, kadastraal bekend Akersloot, sectie A nummer 3037 een woning gebouwd kan worden na sloop van alle bestaande agrarische opstallen. In het bestemmingsplan zijn voor:

1. de woning de bestemming 'wonen' en;
2. de gronden zonder agrarische bedrijfsgebouwen de bestemming 'agrarisch met waarden' neergelegd.

In totaal zijn binnen de termijn 4 inspraakreacties ontvangen en 3 overlegreacties van instanties.

In deze nota worden alle ingekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is geanonimiseerd.

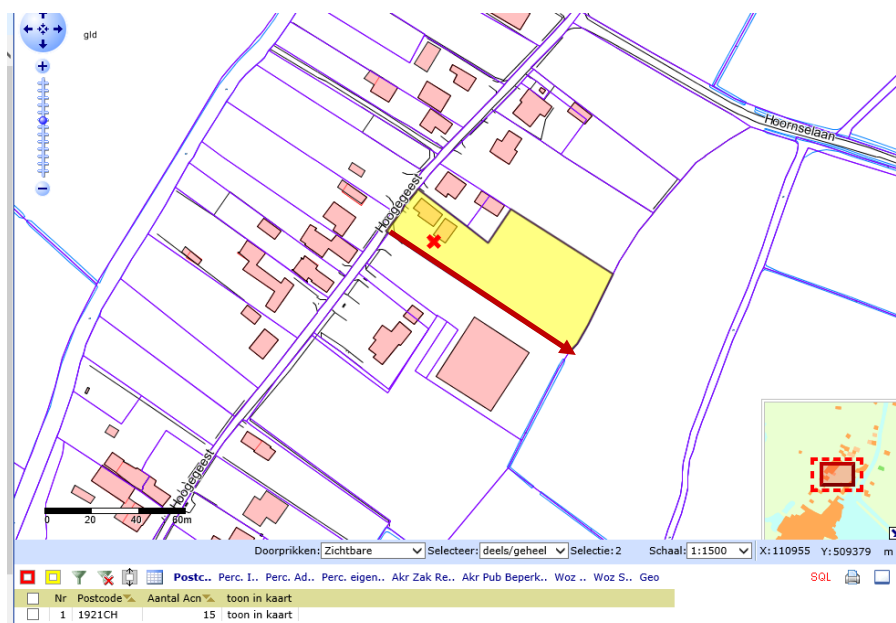
## 2. Inspraakreacties

### Inspraakreactie 1

Insprekers geven aan dat de bestemmingsplangrens aan de kant van het huisnummer 18 niet klopt. Zij verzoeken de kadastrale grens, zoals aangegeven op onderstaande kadastrale kaart, als bestemmingsplangrens te hanteren.



**Figuur 1** Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan naast Hoogegeest 16 Akersloot met in het oranje de bestemmingsplangrens



**Figuur 2** uitsnede kadastrale kaart perceel Hoogegeest 18

### Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan bestemt niet het eigendom, maar de op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Bestemmingsgrenzen zijn niet kadastraal gebonden.

In 2013 is een fout opgetreden in het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum”. Het driehoekige gedeelte van de voortuin van het perceel Hoogegeest 18 te Akersloot is bestemd als ‘bedrijf’, zie uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” rode cirkel. Terwijl het overige perceel Hoogegeest 18 wel als ‘wonen’ is bestemd.

In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan naast Hoogegeest 16 te Akersloot is de bestemming ‘wonen’ opgenomen, overeenkomstig het huidige gebruik van de voortuin van Hoogegeest 18, zie uitsnede voorontwerp bestemmingsplan rode cirkel. Dit gebruik is het juiste gebruik op grond van een goede ruimtelijke ordening.

Geadviseerd wordt:

- de kadastrale perceelgrens niet over te nemen in het ontwerp bestemmingsplan, omdat dan de huidige bestemming ‘bedrijf’ van het bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” van kracht blijft. Dit is niet conform het huidige gebruik.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Castricum



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan Hoogegeest naast 16

## Inspraakreactie 2

Inspreker heeft mondeling naar voren gebracht:

1. Inspreker wenst graag een bestemmingsplankaart gebaseerd op de kadastrale eigendommen, zoals bijgevoegd aan de inspraakreactie. Het perceel kadastraal bekend als Akersloot sectie A 3038 en A3107 zijn van inspreker. Het heeft nu een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Inspreker ziet het gearceerde gedeelte graag bestemd voor het hobbymatig houden van paarden en realiseren van opslagruimte voor trekker en kuilgras. Op dit moment zijn er twee schuilmogelijkheden voor de paarden op het perceel aanwezig (medio 2012).
2. Het plangebied op de foto bij paragraaf 1.2 van de toelichting is te groot ingetekend. Inspreker verzoekt het plangebied aan te passen.
3. Op bladzijde 15 van de toelichting is het kadastrale perceel van inspreker bestemd als AW. Hij verzoekt dit te bestemmen conform het huidige gebruik voor hobbymatig houden van paarden en opslag.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan komen verschillende oppervlakte maten van te slopen bebouwing voor. Er wordt gesproken over 1025m<sup>2</sup> in paragraaf 2.2. en op bladzijde 21 over 900m<sup>2</sup> te slopen gebouwen. Graag eenduidigheid over het te slopen oppervlakte aan bebouwing.
5. Op bladzijde 37 wordt gesproken over het aansluiten van het riool van het nieuwe woonhuis op het riool van Hoogegeest 16. Aangegeven wordt dat er dan maar een schop in de tuin van Hoogegeest 16 moet gaan. Dit is niet wenselijk. Inspreker wil hiervoor liever geen toestemming geven en wenst een aparte put voor het nieuwe woonhuis. Dit omdat insprekers vrouw arts is en een praktijk aan huis heeft. Het is in dit kader niet wenselijk een gezamenlijke rioolput te hebben.

Kadastrale kaart:



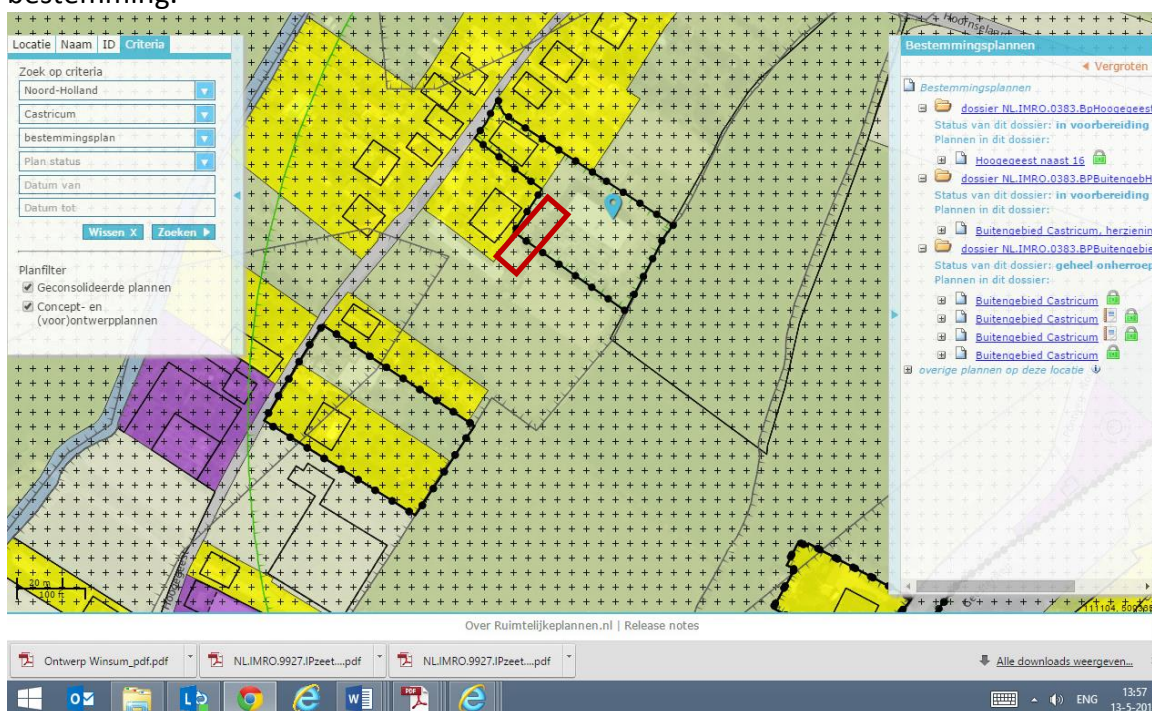


## Reactie gemeente

### Ad1 en 3.

Een bestemmingsplan bestemt niet het eigendom, maar de op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Bestemmingsgrenzen zijn niet kadastraal gebonden.

Het perceel kadastraal bekend Akersloot sectie 3038 en een gedeelte van A 3017 is volgens het voorontwerpbestemmingsplan "Hoogegeest naast 16" bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het gebruiken en bebouwen van de gronden met een opslag voor een trekker en kuilgras ten behoeve van het houden van paarden is in strijd met het voorontwerp bestemming.



In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en een agrarische bestemming. Binnen de bestemming 'wonen' zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een maximale oppervlakte van 75m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat niet meer dan 50% van het bouwperceel worden bebouwd. Binnen het bestemmingsvlak 'wonen' kan een opstal voor opslag van de trekker en de kuilgras wel worden gerealiseerd en gebruikt.

Op dit moment is op het perceel Hoogegeest 16 te Akersloot een bijgebouw van 40m<sup>2</sup> aanwezig. Er is geen ruimte voor het realiseren van een schuur voor het stallen van de trekker en het kuilgras, omdat het in het lint van de Hoogegeest gewoon is de bijgebouwen achter of naast de woning te realiseren.

De woonpercelen zijn alle gelegen in het lint van de Hoogegeest. De linten zijn ontstaan op hoger gelegen strandwallen. Achter de strandwallen ligt de lager gelegen strandvlakte. Het is voor het ruimtelijk beeld en kwaliteit wenselijk deze strandwal open te houden en de overgang van de bebouwing op de strandwal naar het open gebied van de strandvlakte in te passen in het groen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' en het voorontwerp bestemmingsplan is daarom het lint langs de Hoogegeest bestemd als 'wonen' of 'bedrijven met veel bouw mogelijkheden en de achtergelegen strandvlakten als 'agrarisch met waarden' met weinig bouw mogelijkheden.

De achtergrens van de bestemmingsvlakken 'wonen' van de percelen Hoogegeest 18, 20, 14 en 12 liggen verder dan het huidige bestemmingsvlak 'wonen' van het perceel Hoogegeest 16. De percelen A 3038 en A 3017 gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan liggen binnen de fictieve achtergrenzen van de percelen Hoogegeest 18 en 19. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan de achtergrens van het bestemmingsvlak 'wonen' van Hoogegeest 16 worden verschoven gelijk aan de grens van de percelen 18 en 19.



Het gedeelte van het perceel 3017 dat gelegen is buiten het voorontwerpbestemmingsplan is volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is hobbymatig gebruik van de gronden voor het houden van paarden ook strijdig. Voor de schuilmogelijkheden op deze gronden is op 31 mei 2012 echter afgeweken van het bestemmingsplan en vergunning verleend. De vergunning is verleend omdat:

- er geen effectief gebruik kan worden gemaakt;
- er in het vorige bestemmingsplan buitengebied een regeling is opgenomen dat er voor een agrariers een schuilgelegenheid geplaatst mag worden op agrarische gronden en geen stedenbouwkundige bezwaren aanwezig zijn tegen deze afwijkingen;
- het bouwwerk in het verlengde van het woongenot voorziet en vergunningsvrij al geplaatst kan worden.

Uit vorenstaande blijkt dat de schuilgelegenheid legaal aanwezig is. Het is dan ook niet wenselijk om het gedeelte dat buiten het voorontwerpbestemmingsplan "Hoogegeest naast 16" ligt te bestemmen als 'wonen'.

Geadviseerd wordt om:

1. het gedeelte van de percelen 3017 en 3038 dat is gelegen binnnen het voorontwerp "Hoogegeest naast 16" te bestemmen als 'wonen';
2. de huidige bestemming 'agrarisch met waarden' voor het gedeelte van de percelen 3017 en 3038 dat buiten het bestemmingsplan 'Hoogegeest naast 16" valt te laten bestaan.

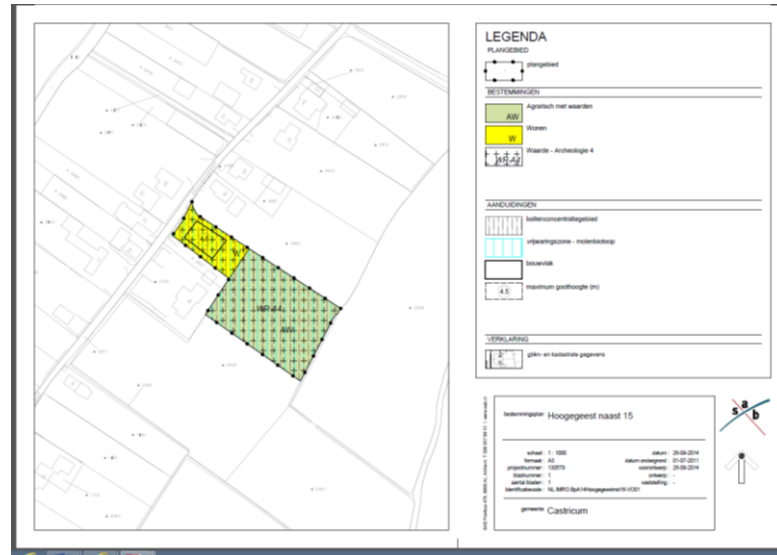


heeft tot doel om de bouw van de nieuwe woning planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Het perceel Hoogegeest naast 16 ligt ten noorden van de kern Akersloot. Het perceel ligt oostelijk van de Hoogegeest en wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door woningen. Aan de overzijde van de Hoogegeest staan meerdere woningen, aan de oostzijde liggen weilanden.



Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie uit het bestemmingsplan Buitengebied. Om op



1. De heer Groen zal de nieuwe bouwgrond direct verkopen en daarna een verzoek indienen om de kassen te slopen in ruil voor een of meerdere woningen op het in zijn eigendom zijnde perceel direct ten noorden van Hoogegeest 16. Het uiteindelijke resultaat zal minimaal 3 of meerdere woningen zijn.

2. De firma De Geus en Boots c.q. Hoveniersbedrijf G.Boots Rembrandtsingel 17 Akersloot heeft in het verleden ook geen toestemming gekregen voor een extra bedrijfswoning.
3. De bewoners van de Hoogegeest, waaronder inspreker als toenmalig eigenaar van Hoogegeest 19, hebben in het verleden bezwaar gemaakt tegen het loskoppelen van de bedrijfswoning en het kassencomplex. De gemeente Castricum heeft deze bezwaren ongegrond verklaard. Deze woning is vrij snel daarna verkocht terwijl het bedrijf gewoon doorging.
4. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid ten aanzien van de negatieve uitspraak van de provincie op het verzoek van de heer G. Boots voor een extra woning bij zijn bedrijf maakt inspreker bezwaar tegen het verzoek van de heer Groen om een tweede en in de toekomst ongetwijfeld na het verwijderen van de kassen een derde en of vierde woning te realiseren.
5. Indien toestemming wordt gegeven aan de heer Groen is inspreker van plan tot de hoogst mogelijke instantie aan te vechten op grond van dezelfde bezwaren die door de gemeente en de provincie gebruikt zijn tegen het verzoek van G.Boots om een derde woning te realiseren bij zijn bedrijfspand aan de Hoogegeest ca. nummer 41.

#### *Reactie gemeente*

Gemeente en provincie staan positief tegenover de realisatie van 1 woning onder de voorwaarde dat de kassen worden gesloopt. De provincie is op grond van de ruimte voor ruimte regeling akkoord met 1 woning in het lint na sloop van de bedrijfsopstallen van het beëindigde agrarische bedrijf. De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verbetert namelijk door sloop van de kassen. De gemeente kan op grond van het toetsingskader voor vrijkomende agrarische bebouwing instemmen met een woning van maximaal 650m<sup>3</sup> in het lint van de Hoogegeest.

In het voorontwerp bestemmingsplan is het onbebouwd laten van de percelen waarop de kassen worden gesloopt gewaarborgd. In het bestemmingsplan heeft de ondergrond van de kassen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' zonder een aanduiding van een bouwvlak. Voorts mag de nieuwe woning niet eerder gebruikt worden dan nadat de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Tevens dient deze verwijderd te blijven. Ook privaatrechtelijk is deze voorwaarde geborgd met een boetebeding in de exploitatieovereenkomst.

De zaak van de firma Geus & Boots is niet vergelijkbaar met de situatie op het perceel naast Hoogegeest 16 te Akersloot. Bij Hoveniersbedrijf De Geus & Boots was er sprake van voortzetting van het hoveniersbedrijf aan de Hoogegeest en werd er verzocht een (extra) bedrijfswoning toe te staan. Dit was echter niet mogelijk omdat het hoveniersbedrijf de bedrijfswoning zelf had verkocht en er planologisch geen mogelijkheid bestond voor het realiseren van een (extra) bedrijfswoning. Op het perceel Hoogegeest naast 16 is sprake van het saneren van bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf dat is gestopt. Op grond van sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing mag een woning worden teruggebouwd. Er is hier dan ook geen sprake van een tweede bedrijfswoning en rechtsongelijkheid in vergelijking met de aangehaalde casus van het hoveniersbedrijf.

#### **Inspraakreactie 4**

Insprekers hebben kennis genomen van het plan en hebben geen bezwaar tegen het te bouwen huis tegenover hun pand, Hoogegeest 23 Akersloot, wanneer de afspraken nagekomen worden en de bedrijfsruimte ingeruild wordt voor woonruimte. Indien er wel plannen zijn voor voortgang van bedrijfsmatige doeleinden zal dit opnieuw een sterk

verkeers-aantrekkende werking hebben. Hier hebben insprekers bezwaar tegen, omdat nu veel overlast wordt ondervonden van het zware vrachtverkeer bij het bedrijf van initiatiefnemer. Insprekers wensen dat dit in de toekomst voorkomen wordt. Inspreker wenst op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van het proces.

#### *Reactie gemeente*

Wij danken de insprekers voor hun inspraakreactie. Op het perceel naast Hoogegeest 16 kan er in de toekomst geen grootschalig bedrijf, waarvoor zwaar vrachtverkeer noodzakelijk is, worden gevestigd. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een woonhuis en weiland. In de toekomst zou na toestemming van de gemeente veertig procent van het vloer-oppervlak van het woonhuis gebruikt kunnen worden voor een Bed & Breakfast, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat en er wordt voorzien voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Vorenstaande afwijkmogelijkheid heeft naar onze mening geen sterk verkeers-aantrekkende werking en blijft behouden in het bestemmingsplan.

### **3. Reacties in kader wettelijk vooroverleg 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Milieufederatie Noord-Holland
2. Provincie Noord-Holland
3. Veiligheidsregio Noord Holland Noord
4. Kamer van Koophandel
5. RUD Noord-Holland Noord
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
7. Liander
8. NV.PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
9. NV. Nederlandse Gasunie
10. Landschap Noord-Holland
11. Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed
12. Gemeente Uitgeest

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
4. Gemeente Uitgeest

#### **Overlegreactie 1**

U heeft ons een aangepast bestemmingsplan voor de locatie Hoogegeest naast 16 ter beoordeling in het kader van artikel 3.1.1. Bro gestuurd. Op dit plan hebben wij al gereageerd en een andere reactie vinden wij in deze fase niet nodig. De opmerkingen van het ruimtelijke kwaliteitsteam zijn in het plan verwerkt. U dient verder rekening te houden met de eisen die in de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte zijn opgenomen.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente dankt de provincie voor haar reactie en houdt rekening met de eisen van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte.

#### **Overlegreactie 2**

Ten aanzien van de toelichting wordt opgemerkt dat de terughoudendheid bij de toevoeging van de verharding wordt toegejuicht. In de beschrijving van de erfgrenzen, ontbreekt het feit dat er achterin het perceel aan de zuidoostzijde een secundaire waterloop aanwezig is. Het onderhoud van deze waterloop is tot het midden de verantwoordelijkheid van de aanliggend eigenaar. Ten aanzien van de regels zijn geen opmerkingen. Alvorens het hoogheemraadschap definitief kan instemmen, ontvangt zij graag de verbeelding. Zij hebben de verbeelding niet op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) aangetroffen.

#### *Reactie gemeente*

In de toelichting zal de opmerking over de secundaire waterloop worden verwerkt. De verbeelding is nogmaals verzonden naar het hoogheemraadschap. De behandelend regioadviseur van het Hoogheemraadschap is wegens ziekte niet aanwezig en kan niet reageren. Het wachten op de definitieve reactie mag het proces niet vertragen. Indien het hoogheemraadschap opmerkingen heeft op de verbeelding, zullen deze, indien noodzakelijk, als ambtshalve wijzigingen meegenomen worden in de zienswijze perioden.

#### **Overlegreactie 3**

Er dient een asbestinventarisatie plaats te vinden. Aanvullend bodem- en asbestonderzoek dient plaats te vinden na de sloop van de kassen. Het rapport ontvangt de RUD Noord Holland Noord graag ter beoordeling. De paragraaf externe veiligheid is akkoord. Er dient nog wel een paragraaf over duurzaamheid aan de toelichting van het bestemmingsplan te worden toegevoegd. Een QuickScan Flora en faunawet is nodig wanneer er bomen worden gekapt.

#### *Reactie gemeente*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf over duurzaamheid toegevoegd. Na sloop zal een aanvullend bodem- en asbestonderzoek plaatsvinden. Er worden geen bomen gekapt, enkel struiken. Een QuickScan Flora en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **Overlegreactie 4**

De gemeente Uitgeest heeft geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente dankt de gemeente Uitgeest voor haar reactie.