

Ruimtelijke kwaliteiten onder de loep

Boezem 2a en Groetpolderweg 31



Aanleiding

Initiatiefnemers, [REDACTED] zijn de gelukkige eigenaars van een recreatiewoning en bijbehorende graslanden aan de Boezem in Winkel.

Sinds zij eigenaar zijn en het in beheer hebben, hebben zij de woning en de locatie enorm leren waarderen. Maken er daarom zelf regelmatig gebruik van.

Hebben de afgelopen jaren ook ervaren dat er relatief veel tijd zit in het beheren van één enkele recreatiewoning. Hebben ontdekt dat het lastig te combineren valt met het runnen van meerdere veehouderijbedrijven en een melkfabriek. Bedrijvigheid met een omvang die al maximale tijd en aandacht vraagt. Het er bij doen van de recreatiewoning is, zo is gebleken, is geen haalbare kaart. De familie [REDACTED] heeft simpelweg niet de tijd (er voor) over/beschikbaar om de woning voor recreatieve doeleinden een reële kans te geven. Voor hun is de woning als recreatiewoning niet levensvatbaar.

Alles maakt dat zij de droom zijn gaan koesteren om er zelf te mogen wonen. Als het zover is dat een opvolger het melkveebedrijf overneemt, kunnen zij zich als het ware erin terugtrekken en dan toch op korte afstand van [REDACTED]

Zij hebben eigenlijk niet de wens om de bestaande bebouwing aan te passen. Het voldoet zo meer dan prima aan hun wooneisen. Toeval wil dat het al een levensloopbestendige woning is.

In heel veel opzichten een pracht woning en een pracht plek om het te zijner tijd rustiger aan te kunnen doen.

Strikt genomen is permanent wonen aldaar niet mogelijk, omdat het bestemd is als recreatie woning.

Vandaar dat zij zich de afgelopen jaren hebben ingezet om de bestemming gewijzigd te krijgen. Om hun droom werkelijkheid te laten worden.

Gang van zaken tot dusver

De droom najagend is getracht om aan te sluiten bij nieuw transformatie-beleid van de gemeente. De inkt daarvan is nog maar enkele maanden droog. Het komt er op neer dat een recreatiewoning om mag worden omgezet in wonen voor permanent gebruik; mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente liet uiteindelijk weten dat die mogelijkheid voor deze locatie niet opgaat.

In de afrondende bespreking met de wethouder, daarbij ook aanwezig de medewerkers [REDACTED] werd van gemeentezijde een alternatief aangedragen. Om uit te kijken naar een woonbestemming van een “ruimte voor ruimte” traject. Om dan zo’n nieuwe woonbestemming te verplaatsen richting de Boezem.

Uiteraard overheerste eerst de teleurstelling over het niet passen binnen het transformatie-beleid.

Ook de haalbaarheid van het alternatief riep vraagtekens op. Vind immers maar een vrijelijk beschikbare woonbestemming. Zo dik bezaaid zijn de RvR- projecten al niet eens en initiatiefnemers hebben meestal vastomlijnde plannen met de extra woning(en); die worden vrijwel nooit aangeboden. Bovendien is het beleid van de provincie recentelijk drastisch veranderd, waardoor er minder RvR-woningen mogen komen. Dus wordt de spoeling nog dunner.

Aan de keukentafel over een en ander napratend bleek, echt puur en puur toevallig, dat bij zoon [REDACTED] een nieuwe woonbestemming pal naast zijn woning gerealiseerd ging worden.

Zou die woonbestemming niet richting de Boezem kunnen, werd toen de vraag. Om daarmee het gebruik van recreatief in wonen om te zetten.

Door de suggestie van de gemeente viel als het ware het kwartje. Voor die tijd hadden zij het verplaatsen van die woonbestemming nog niet als kans herkend.

Op verzoek van de familie is er toen door Rombou naar gekeken.

Ruimtelijke ordening is nog al eens puzzelen. Er kan een heel mooi plaatje ontstaan als stukken netjes aan elkaar kunnen worden gelegd.

Als enigst missend stukje de volstrekt toevallige en unieke kans om de nog niet gebruikte woonbestemming naast de Groetpolderweg 31 te verplaatsen.

Met als groot bijkomend voordeel dat er geen woning meer op kan worden gericht pal naast de woning van [REDACTED]. Wat hij liever niet zag gebeuren.

Hij kocht zijn eigen perceel Groetpolderweg 31 nog voor de procedure van de nieuwe woonbestemming. Hij heeft er voor moeten tekenen om geen bezwaar te maken tegen de poging om daar een woonbestemming heen te verplaatsen.

Het was in die fase nog twijfelachtig of de gemeente daarmee zou instemmen. [REDACTED] had de verwachting dat de gemeente geen medewerking zou verlenen. Dat liep helaas anders. De bestemmingswijziging kwam wel ter inzage.

Tijdens die procedure heeft [REDACTED] zich moeten houden aan de overeenkomst en heeft dus geen bezwaar ingediend.

Dat neemt niet weg dat hij veel liever niet heeft dat er een woning opgericht wordt. De extra woning heeft een grote negatieve impact. De unieke kwaliteiten van de bestaande solitaire woning gaan simpelweg verloren.

Om dat te voorkomen heeft hij onlangs de nieuwe woonbestemming gekocht; om met de gemeente te bespreken om het nog een keer te verplaatsen.

Met in het achterhoofd al het idee van zijn vader en moeder. Die zouden immers geholpen kunnen zijn met deze woonbestemming.

Terugblikkend is alvast een kanttekening te plaatsen. Had het tot een woonbestemming kunnen komen als de eigenaar van Groetpolderweg 31 niet gebonden was door een overeenkomst?

Niet om achteraf de geldigheid van die overeenkomst te betwisten, maar wel om de vraag op te werpen of de ruimtelijke effecten voor en daarmee de belangen van dat perceel wel voldoende tot hun recht hebben kunnen komen. De eigenaar van Groetpolderweg 31 is immers vooraf monddood gemaakt.

Wij denken dat alle partijen/belangen geholpen zijn met deze volstrekt toevallige samenloop der omstandigheden?!

Op mag worden gemerkt dat met het kopen van de te verplaatsen woonbestemming een zeer fors bedrag gemoeid is.

De vereveningsbijdrage die eigenaars van recreatiewoningen moeten afdragen aan de gemeente, als de bestemming met het transformatiebeleid in permanent wonen veranderd, is veel en veel minder.

in financieel opzicht kun je dus afvragen of de gang van zaken fair is.

Maar om toch hun droom te realiseren willen [REDACTED] er wel op inzetten.

Nadat het plan door [REDACTED] via de mail is voorgelegd volgde deze reactie:

“We hebben de casus in ons team overleg en met de wethouder besproken. De conclusie is dat we niet positief staan tegenover de verplaatsing van het planologisch recht. De plek aan de boezem is ruimtelijk minder gewenst om daar een woning op te richten (of te hebben). De plek is meer afgelegen, waardoor de ruimtelijke impact van een woning daar groter is dan aan de Groetpolderweg. Ook omdat bij een woning weer bijgebouwen gebouwd mogen worden. We werken in de praktijk mee aan verplaatsingen van woonbestemmingen in het buitengebied, maar dan moet een verplaatsing wel ruimtelijke winst opleveren en dat zien we hier niet.

Daarbij komt dat de inkt van de bestemmingswijziging voor de locatie aan de Groetpolderweg ook net droog is.”

Dit is niet het antwoord dat wij hadden verwacht. Wij laten in hoofdstuk 1 zien waarom onze verwachting anders was.

Voorliggende uitgebreide onderbouwing is bedoeld om de gemeente tot een heroverweging aan te zetten.

De mate van uitgebreidheid weerspiegelt dat wij het ruimtelijk een sterk plan vinden en dat wij voor alle partijen/belangen alleen maar voordelen zien.

Willen ons er daarom extra sterk voor maken dat alle neuzen alsnog in één richting komen te staan.

1 Beoordelingswijze initiatief

In de omgevingsvisie van de gemeente valt te lezen wat voor missie Hollands Kroon met die beleidsnota heeft.

De heldere missie verwoord hoe de gemeente initiatieven wenst te beoordelen.

1.2 Wat is de missie van deze omgevingsvisie?

Wij willen als regisseur fungeren zonder in detail te bepalen hoe iets eruit moet zien. De verantwoordelijkheid laag leggen, inwoners zelfredzaam maken, ruimte geven aan initiatieven en ervoor zorgen dat bureaucratie wordt verminderd. Wij zeggen: **“ja, tenzij”**. Dit blijkt uit de omgevingsvisie.

‘Tenzij’ gaat op indien juridische regels in de weg staan of nadelige gevolgen onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd. Hierdoor willen we flexibeler in kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. De omgevingsvisie krijgt vooral een uitnodigend, inspirerend en faciliterend karakter waarbij ontwikkelingen door andere partijen opgestart en uitgevoerd kunnen worden binnen vooraf gegeven kaders, zodat ontwikkelingen van onderaf tot stand kunnen komen. Waar mogelijk willen wij bij het realiseren van de kaders en ambities tegelijkertijd het aantal regels verminderen en (eventuele) tegenstrijdigheden in regels wegnemen. In ons omgevingsplan zal dit moeten leiden tot uitnodigingsplanologie. Dat wil zeggen ruimere kaders op hoofdlijnen. In deze visie wordt daartoe een aanzet gegeven. Deze omgevingsvisie is de aanzet om de nieuwe weg in te slaan.

Niet de regels staan centraal maar het initiatief!

Zonder te willen “pleasen” herkennen wij in deze positieve “ja, tenzij” houding al de huidige gemeente Hollands Kroon. Daarom hadden wij, nog zonder deze papieren gedragsregels letterlijk te kennen, direct een positieve reactie verwacht. Vandaar ook een grotere teleurstelling.

Zijn er juridische regels die medewerking in de weg staan? Zijn er nadelige gevolgen die onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd?

In het voorliggend stuk wordt op alle relevante ruimtelijke aspecten ingegaan. Daarbij sterk inhakend op de beoordelingssystematiek in de Omgevingsvisie.

Zo wordt in de omgevingsvisie in het hoofdstuk “Landschappelijke inpassing en ontwikkeling” het belang van het aspect landschappelijke inpassing benadrukt. Hieronder twee uitsneden daaruit:

De vraag welke ruimtelijke functies op welke plek wenselijk zijn, is niet los te koppelen van de manier hoe deze functies worden vormgegeven. Je zult ook kunnen stellen dat de draagkracht van het landschap groter wordt naarmate nieuwe ontwikkelingen met meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit landschappelijk worden ingepast. Dus aanvullend op “welke functie waar” is het noodzakelijk om ook uitspraken te doen over het “hoe wordt een functie ingepast”.

Kader

Wij houden rekening met de landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de bredere omgeving.

In deze onerbouwingt wordt daarom aannemelijk gemaakt dat de woonbestemming vanuit landschappelijk oogpunt aan de Boezem veel beter op zijn plaats is dan aan de Groetpolderweg.

Primair rijst voor ons de vraag of de “ja, tenzij” beoordelingssystematiek vanuit de omgevingsvisie wel correct is toegepast.

Secundair willen wij laten zien dat er wel degelijk ruimtelijke winst optreedt.

2 Uitgangspunten vergelijking ruimtelijke kwaliteit

De gemeente geeft in haar reactie aan wel mee te willen werken, want doet dat wel meer, maar alleen als de verplaatsing ruimtelijke winst oplevert.

Wij vragen ons eerstens af waarom er persé winst moet zijn. Waarom zou een neutrale uitkomst al niet voldoende kunnen zijn? Waarom een lat zo hoog leggen?

Het is ook niet eenvoudig om ruimtelijke kwaliteit exact te kwantificeren en daarmee af te wegen of er winst is en in welke mate?

De eerder dit jaar vastgestelde omgevingsvisie biedt enige houvast.

Het volgende is erin te lezen:



Ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.

- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,
- Gebruikers staan centraal,
- Rekening houden met de historische context.

Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Kader

Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit:

Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

In onze welstandsnota geven we aan welke welstandsregels gelden. Wat is welstand? Dit betekent letterlijk 'het welstaan van initiatieven in hun omgeving. Vrijheid van voorkomen. Goed uiterlijk.'

In voorliggende onderbouwing hebben wij getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze benaderingswijze van Ruimtelijke Kwaliteit.

Door een waardering te geven aan de gebruiks-, belevings-, en de toekomstwaarde van de locatie Boezem 2a en die aan de Groetpolderweg. Waardoor duidelijk wordt waar de verschillen in kwaliteit zitten.

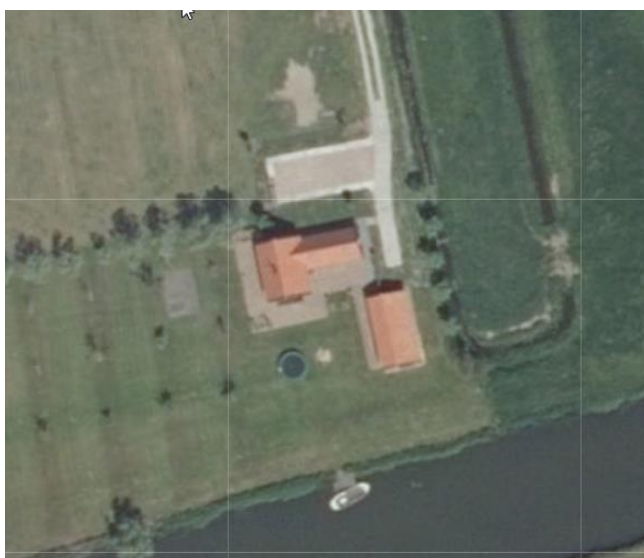
3 Bespreking ruimtelijke aspecten woonlocatie Boezem 2a

3.1 Weergave huidige situatie

De woonlocatie ligt vlak naast de Langereis en is over eigen gronden en over een verharde weg vanaf de Westfriesedijk te bereiken. Op de locatie staan drie gebouwen; een recreatie-woning, een schuilstal en een tuinhokje.



Ingezoomd:



Een karakteristiek “landleven” aanzicht vanaf de Westfriesedijk.



Het erf van dichtbij aan de voorzijde gezien.



Het aanzicht aan de achterzijde.



Het behoeft geen uitgebreid betoog dat de ligging van de woning landschappelijk prachtig is en dat woning en bijgebouwen een in het gebied passende verschijningsvorm hebben.

3.2 Cultuurhistorisch perspectief

Het is zeker niet toevallig dat hier uiteindelijk een recreatiewoning is komen te staan.

Dat feit is onlosmakelijk verbonden aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied; waarvan het begin zo'n 140 jaar terug in de tijd ligt.

Vanuit het archief van het waterschap:

1011 Polder De Bedijkte Boezem onder Aartswoud, 1893-1968

Inleiding

1. Geschiedenis van de organisatie

1.2. Polder De Bedijkte Boezem

laatste wijziging 07-10-2014

De Bedijkte Boezem onder Aartswoud ligt in de uiterste noordwesthoek van de Vier Noorder Koggen en wordt van de rest van dit ambacht gescheiden door de uitwatering van het voormalige ambacht van Westfriesland genaamd Geestmerambacht (na 1933: de Vereenigde Raaksmaats- en Nedorperkoggeboezem). Sinds het midden van de 19e eeuw werd dit polderkje bemalen. Op 1 januari 1968 werd het niet-gereguleerde polderkje opgeheven.

Afgaande op kaarten afkomstig van de site www.topotijdreis.nl wordt duidelijk dat er omstreeks 1880 in de nieuwe polder een boerderij moet zijn opgericht. Waarschijnlijk kort na de aanleg van de polder De Bedijkte Boezem.



Tegelijk vallen de andere bouwpercelen op; op haast gelijke afstanden van elkaar langs de Langereis. De locatie was en is onderdeel van de vroegste bebouwingsstructuur met vier bescheiden boerenerven.

Wat dat betreft is er in die structuur ten opzichte van dat prille begin niet eens veel veranderd. Hieronder een luchtfoto anno 2019.



Hieronder nog een weergave uit 1915, met aangegeven de locatie van de boerderij van destijds.



Uit de overlevering is bekend dat er tot aan de jaren vijftig een volwaardige boerderij heeft gestaan. Bijgevoegde aloude foto's getuigen van die tijd.

In 1955 is de boerderij door brand fors beschadigd. Vanuit het regionaal archief:

4 maart 1955 | Noordhollands Dagblad : dagblad voor Alkmaar en

omgeving | pagina 5

AARDSWOUD Een felle uitslaande **brand** heeft gistermiddag, in nog geen half uur tijd de woning van de 74-jarige Jan Kort, gelegen aan de **Boezem** in Aardswoud tot de grond toe in de as gelegd. Het vuur ... Boerderij-woning in Aardswoud door **brand** verwoest

had niet de financiële middelen om het te herstellen. Het is blijven staan totdat de familie het kocht in 1978. Die zagen uiteindelijk af van het plan om het huis te herbouwen en hebben alleen een bedrijfsgebouw laten bouwen.

Dat er heel lang is getalmd met herbouwen is waarschijnlijk terug te voeren op het feit dat er maar weinig landbouwgrond bij het bedrijf hoorde. Door water en wegen afgescheiden lag het te geïsoleerd. Met zeker de inzichten van nu geen geschikte locatie voor een floreerend boerenbedrijf. Daarmee ontbrak de drijfveer om het na de brand als boerbedrijf weer op te bouwen.

Zeker is dat opvolgende eigenaren allemaal op hun eigen wijze en in hun eigen tijdsperiode hebben voortgebouwd op de vroegste bewoningsgeschiedenis.

Door een woonbestemming krijgt de locatie tenminste weer een volwaardiger functie. Hetgeen naar ons idee, in vergelijking met recreatiewoning, meer recht doet aan de geschiedenis.

De bestaande woning in combinatie met hobbymatig te houden vee, op de 3 hectare weiland die er onlosmakelijk bij hoort, maakt dat er dan haast weer sprake van een keuterboerderijtje.

Resultierend in een in veel opzichten naadloze en dus onopvallende landschappelijke inpassing.

3.3 Impact van een woonbestemming

Dan gaat het om de vergelijking tussen de maximale invulling van beide bestemmingen.

Wat kan het effect zijn van de regels van de permanente woonbestemming? Wat verandert er dan ten opzichte van nu?

Overigens hebben [REDACTED] hebben niet direct de wens om er een ander/groter huis neer te zetten of om de bestaande woning te vergroten.

Het is ook nog maar kortgeleden dat er, vooral vanwege de aanbouw, flink in de woning is geïnvesteerd. Het huis is bouwtechnisch in een uitstekende staat.

Maar wij begrijpen dat planologisch de maximale benutting van de regels van belang is.

Daarom volgt een vergelijking tussen de gebruiks- en de bouwregels.

Gebruiksregels

Qua gebruiksregels verwachten wij geen merkbaar effect. Van buitenaf is er aan de Boezem naar ons idee nauwelijks verschil waar te nemen tussen een gebruik als permanente woning of als recreatiewoning. Bij een woonbestemming zal het allicht wat rustiger/stiller ogen.

Wel kan tuininrichting een verschil geven. Om een permanente woning wordt eerder een tuin aangelegd. Indien de gemeente dat wenst, valt in een benodigd bestemmingsplan vast te leggen, door een in oppervlakte te beperken woonbestemming, dat de grond rondom de woning in agrarisch gebruik moet blijven. Waardoor het erf een soberder agrarische uitstraling houdt. Dus niet de ruimte voor een weelderige siertuin, maar voor grasland, zoals het nu bestemd en feitelijk is. Anderzijds is juist weer wel een (groente)tuin voorstelbaar. Zo weer aansluitend bij zoals het vroeger is geweest.

Voorstelbaar is dat een maximaal oppervlakte van 800 m², nauw aansluitend bij de feitelijke situatie, als woonbestemming wordt toegekend. Hetgeen vergeleken met andere woonbestemmingen aan de Boezem overigens een klein oppervlakte is.



Bouwregels

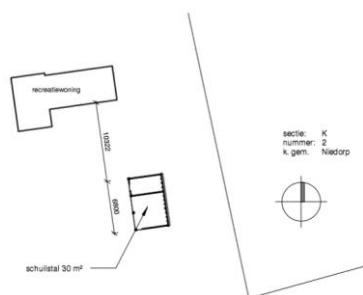
Tussen beide woonbestemmingen is alleen een verschil in toegestane oppervlakte bebouwing te vinden. De maximale nok- en de goothoogte zijn gelijk.

Wat is het effect van alleen dat verschil in oppervlakte bebouwing?

Bij het voorgestelde bouwperceel-oppervlakte van 800 m² wordt maximaal 245 m² aan bebouwing toegestaan; 120 m² voor de woning en 125 voor een bijgebouw.

De vigerende bestemmingen staan maximaal 100 m² aan bebouwing toe; 70 voor de recreatiewoning en 30 voor de schuilstal.

De bedoeling is om de schuilstal ook als bijgebouw bij de woning te gaan gebruiken. De stal staat vlak achter de recreatiewoning. Vanaf een tekening behorende bij de in 2016 afgegeven omgevingsvergunning:



Het gebouw wordt een groot deel van het jaar als schuilstal gebruikt. Zo vlak bij de woning staande was de verleiding (te) groot om het in de zomerperiode ook voor de recreatiewoning te gebruiken. De gemeente heeft onlangs door een voornemen tot intrekken van de omgevingsvergunning laten weten dat dat niet toegestaan is. Indien aan dit plan medewerking wordt verleend, dan kan het gebouw ook de functie van bijgebouw verkrijgen en is er van strijdig gebruik geen sprake meer.

Na een bestemmingswijziging mag er 145 m² bijgebouwd worden. Omdat de bestaande gebouwen los van elkaar staan mag de woning met maximaal 50 m² worden vergroot en de schuilstal met maximaal 95 m².

Wat is de impact van het bijbouwen van 145 m² ?

Omdat er al (woon)bebouwing staat denken wij dat het effect voor een waarnemer van buitenaf meevalt. Veranderd er veel aan het beeld/aanzicht als die 145 m² bijgebouwd wordt? Wij denken van niet. Het zal nauwelijks opvallen.

Daarin speelt mee dat de frontbreedte van de bestaande woning al 15 meter is.



Het is niet waarschijnlijk dat een woning breder gebouwd zal worden. Toch ook een aanwijzing dat groter bouwen voor de omgeving totaal geen andere impact heeft.

Daarbovenop is de afstand tot aan de openbare weg ongeveer 250 meter. Van een kortere afstand kan de bebouwing niet worden waargenomen. Daarom zeker dat het voor het aanzicht weinig/niets uitmaakt of een woning 70 m² of 120 m² groot is.

Worst case is dat alles wat er nu staat verdwijnt en dat 245 vierkante meter aan nieuwbouw plaatsvindt; dat uiteraard binnen het bouwperceel van 800 m².

Ook dan vinden wij het niet aannemelijk dat zo'n bebouwingsbeeld, vergeleken met de huidige, voor een waarnemer een opvallende verandering geeft.

Naar alle waarschijnlijk zal er dan wel hoger worden gebouwd, want de hoogte is nu zeer bescheiden.

Maar dat kan in deze planologische vergelijking geen verschil maken, want de maximale bouwhoogtes zijn voor beide woonbestemmingen gelijk.

Qua aanzicht is er ogenschijnlijk, door het samenstel van recreatiewoning en schuilstal, al een volwaardig woonerf met een hoofdgebouw en een bijgebouw ontstaan. Het gebruik van beide gebouwen is weliswaar gescheiden, als recreatiewoning en als schuilstal, maar qua uitstraling is het één erf.

Het zal dus geen verschil maken als de schuilstal ook als bijgebouw voor de woning bestemd wordt.

3.4 Situering van de woning / belangen van derden

De woning staat op relatief grote afstand ten opzichte van de woonbestemmingen aan weerszijden.



Er kunnen dus geen negatieve gevolgen optreden voor de buren.

Zijn ook al gewend aan de huidige situatie.

Voorstelbaar is dat omwonenden juist voorkeur hebben voor een permanente woonbestemming. Vaste eigenaars/bewoners geeft immers meer samenhang in een buurt.

4 Bespreking ruimtelijke aspecten locatie Groetpolder

4.1 Weergave huidige situatie

De locatie in de Groetpolder:



Ingezoomd:



Aanzicht van het perceel:

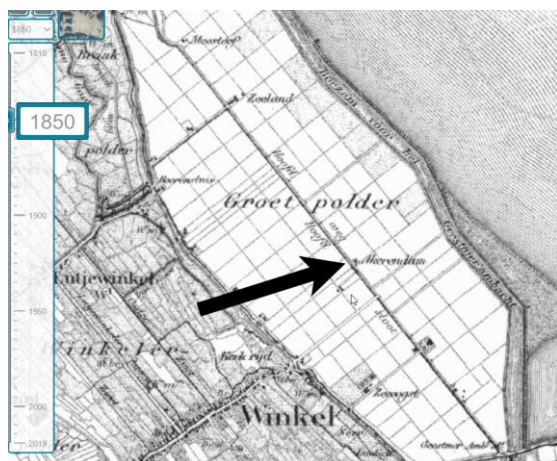


4.2 Cultuurhistorisch perspectief

De Groetpolder is samen met de Waardpolder in de 19e eeuw aangelegd (1847) en betreft een zogenoemde aandijking. Vanaf het vasteland is destijds een deel van de toenmalige Zuidoostzee ingepolderd. Door de polder werd een zuidoost - noordwest lopende hoofdweg aangelegd (de huidige Groetpolderweg) en haaks daarop werd de polder opgedeeld in rationele, rechtlijnige kavels met een voor die periode aanzienlijke oppervlaktemaat. Langs deze hoofdas ontstonden enkele boerenerven met stolpboerderijen in een langgerekt en zeer open lint. De rijke kleibodem (thans circa 1,80 meter onder NAP) werd in agrarisch gebruik genomen, vooral ten behoeve van de akker- en tuinbouw.

Boerderij Akerendam is waarschijnlijk opgericht kort na de aanleg van de Groetpolder.

Een aloude kaart is te vinden op www.topotijdreis.nl. Rechts van de Groetpolder was het toen nog IJsselmeer.



Als eerste is een stolpboerderij (gebouw 1) geplaatst. Voorin de stolp was het woongedeelte en achterin werden de dieren (koeien en paarden) gehouden.

In 1880 hebben de eerste eigenaars en naamgevers het verkocht. De familie Sluijterman van Loo was namelijk ook eigenaar van het landgoed Akerendam in Beverwijk.

Vanuit het regionaal archief:

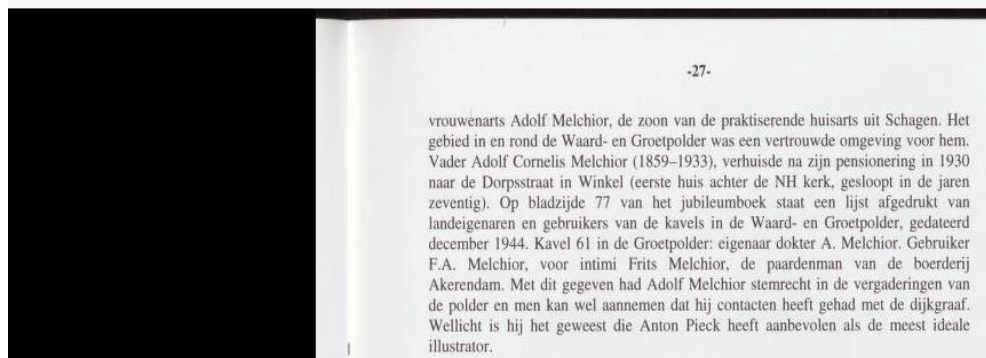
Kranten Regionaal Archief Alkmaar
 Schager Courant | 1921 | 17 september 1921 | pagina 8

Verkoop Dinsdag 22 Sept. 1921, 11 uur, bij inzet en Dinsdag 29 Sept. 1921, 11 uur, bij toeslag, te Leeuw, op de Markt- SCHAGEN, van: perceelen Bouwland, 55, 608, 609 en 610, groot Dinsdag 25 December 1921, 11 uur, bij inzet en Dinsdag 29 Sept. 1921, 11 uur, bij toeslag, te Leeuw, op de Markt- SCHAGEN, van: perceelen Bouwland, 55, 608, 609 en 610, groot Dinsdag 25 December 1921, 11 uur, bij inzet en Dinsdag 29 Sept. 1921, 11 uur, bij toeslag, te Leeuw, op de Markt- SCHAGEN, van: perceelen Bouwland, 55, 608, 609 en 610, groot	In 2 perceelen en massa. Alle voormelde onroerende goederen zijn te samen verhuurd aan Th. van der Kroon, het bouwland tot blootschoof 1921, het weiland tot Kerstmis 1921 en de gebouwen tot 1 Mei 1922. Een Huis, Schuur, Tuin en Erf aan de Molenvaart, wijk C, no. 25, kadastr. sectie L, nummer 2002, groot 7 A. 56 c.A. Bereid door den eigenaar J. BOS RZ. Onder de gemeente ZIJPE: Twee Huizen, Tuin en Erven aan het Kanaal te 't Zand, gem. Zijpe, wijk I, nummers 136 en 137, kadastr. sectie A, nummers 1296 en 1297, te samen groot 5 A. 34 c.A. Verhuurd: I 137 aan de Wed. Kater, voor f 125 en I 136 voor f 250 aan G. Bos, beiden per week. In 2 perceelen en massa. Onder SCHAGERWAARD, gemeente Harenkarspel: I H.A. 47 A. 50 c.A. uitmuntend Bouwland en Kade	zal worden aangeboden. Groetpolder. Notaris G. J. VAN LEERSUM te Winkel, zal op Dinsdag 27 September 1921 bij inzet en op Dinsdag 4 October d.a.v. bij toeslag, telkens des namiddags 1 uur in het café „De Zwaan“ te Winkel, ten verzoeken van de familie SLUYTERMAN van LOO, publiek verkopen: De bouwplaats „Akerendam“, bestaande uit landbouwerwoning met boomgaard, erf, tuin en eenige perceelen uiterst vruchtbaar Bouwland, zeer gunstig gelegen aan den Hoofdweg in den Groetpolder, nabij het dorp Winkel, tezamen ter grootte van 13 H.A. 56 A. 70 c.A. in gebruik bij den heer A. GHIL. Na de beëindiging te aanvaarden de landerijen blootschoof uiterlijk 15 October a.s. het huis met boom-
---	---	---

Waarschijnlijk kwam het erf toen in handen van de familie Melchior; die in Noord-Holland faam hadden/kregen als paardenfokkers.

Tijdschriften Regionaal Archief Alkmaar

Informatieblad stichting Historisch Niedorp | 2015 | 1 november 2015 | pagina 27



Veel paarden kregen Akerendam mee in hun naam. Van daar dat Akerendam nog steeds in de bloedlijnen voorkomt.

Zij hebben omstreeks 1925 een losstaande bedrijfswoning (gebouw 2) gebouwd. De stolp werd daarna geheel voor de paarden gebruikt.



Zo'n 22 jaar geleden kwam het in handen van de familie [REDACTED]. Deze hebben op de dag van koop de schuur doorverkocht aan de familie [REDACTED]. De schuur is nog steeds in hun bezit. Nog weer later is het woonperceel gekocht door mevrouw [REDACTED]. Zij verzette zich in de jaren daarna hevig tegen de komst van de windmolens. Om de weg daarvoor vrij te maken heeft uiteindelijk Groetpolder BV het perceel zo'n drie jaar geleden van haar gekocht.

Ten tijde van de procedure voor het nu geldende bestemmingsplan buitengebied heeft er, omdat schuur en bedrijfswoning in verschillende handen terecht waren gekomen, een opsplitsing plaatsgevonden.

De bedrijfswoning kreeg een woonbestemming en de schuur hield een agrarische bedrijfsbestemming.

Achteraf gezien ware het passender geweest om de woning als plattelandswoning te bestempelen.

De schuur kreeg een aanduiding dat een bedrijfswoning is uitgesloten. Dat laatste zal zijn gedaan om de karakteristiek van het gebied te behouden. De aanduiding moest voorkomen dat er een tweede woning bij gerealiseerd mocht worden. Om zo het bestaande beeld, ogenschijnlijk nog steeds één erf, in tact te houden.

Het kunnen oprichten van een nieuwe burgerwoning pal naast een oorspronkelijke bedrijfs-woning, midden in een agrarische polder en op één van de allereerste boerenerven, doet geen recht aan de historie van de Groetpolder.

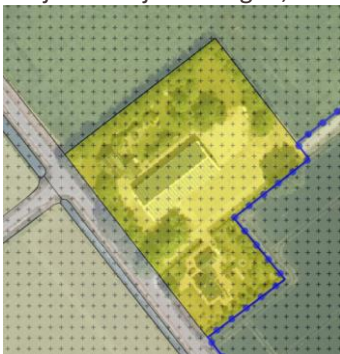
Hieronder de verbeelding van de gehele Groetpolderweg:



Geen enkele woonbestemming aan de Groetpolderweg is ontstaan als burgerwoning. Want alle woningen, met nu een woonbestemming, zijn voormalige bedrijfswoningen.

In de historische context is de extra burgerwoning geen goede ruimtelijke ontwikkeling. Het doet afbreuk aan het karakter en de beleving van het gebied.

Op de enigste woonbestemming met ook twee wooneenheden gaat het om twee oorspronkelijke bedrijfswoningen, maar staan de woningen wel 60 meter uit elkaar.



Het zo dicht bij elkaar kunnen staan van twee burgerwoningen is gebiedsvreemd voor de Groetpolder.

4.3 Impact van de woonbestemming

Het bestemmingsplan “Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel” maakt een nieuwe woning mogelijk.

Het eerdere bouwperceel voor één woning is opgesplitst voor twee wooneenheden.

Op een perceel van ongeveer 1.000 vierkante meter mag een woning van 120 m² en 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.



De impact van die bebouwing is relatief erg groot.

Onderstaand nogmaals de situatie zoals die nu is.

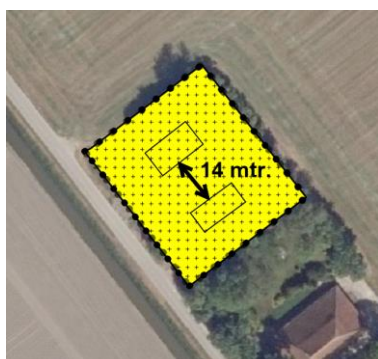


Dan dus voor te stellen dat pal links van de woning een nieuwe woning, willekeurig welk type, komt te staan. Dat wordt zeker geen fraai beeld.

In de toelichting van het plan is niet terug te vinden of ook welstand vooraf om advies gevraagd is. Het wordt ons inziens een uiterst lastige uitdaging om er een fraai ogend geheel van te maken. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt in het bestemmingsplan.

Weliswaar komt het binnen de contour van een oorspronkelijk agrarisch erf, maar er heeft nog nooit bebouwing gestaan. Laat staan een particuliere woning,

De onderling zeer korte afstand (slechts 14 meter) heeft grote gevolgen voor het woon en leefklimaat van de bestaande woning. De nieuw te bouwen woning heeft daardoor een zeer negatieve invloed.



Van volstrekt vrijstaand wonen naar burens op ongeveer 14 meter. Van een wijds uitzicht, met juist ramen aan de zijkant, naar een enorme inperking daarvan. Van maximale privacy en rust, naar bewoners op slechts enkele meters afstand en dat in een wijds polder. Van een mogelijke relatief groot erf naar twee zeer bescheiden woonkavels. De juist specifieke en unieke kwaliteiten van het solitair wonen in een polder gaan ook volstrekt verloren. De situering van de tweede woonbestemming heeft een enorm negatieve impact. Dat zal zich ook vertalen naar de financiële waarde (van beide kavels).

Ook staat het nieuw te bouwen huis aan de zonkant. Met als gevolg dat het in de bestaande tuin/woning donker wordt na de middag. Niet voor niets is ook het huis gebouwd op de zonkant, de noordwestkant is daarom voorzien van grote raampartijen. Mocht het doorgaan dan is de bestaande woning de zon kwijt en vrijwel al het vrije uitzicht.



In veel opzichten ruimtelijk zonde dat op zo'n locatie een nieuwe woning mag worden opgericht.

Het verplaatsten van de ongebruikte woonbestemming maakt dat een aantrekkelijk en zeer zeldzaam woon- en leefklimaat voor de bestaande woning behouden blijft.

In wezen ontstaat twee keer een zeer aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Want voor de permanente woonbestemming aan de Boezem geldt hetzelfde.

Gesteld de kavel komt in andere handen dan die van [REDACTED]. Wat voor een verschijningsvorm zal de woning dan krijgen? Dreigt dan niet een type woning wat afwijkt van de bedrijfswoningen aan de Groetpolderweg? Gelden wel dezelfde welstandcriteria voor deze particuliere woning?

Naast een toch wel aparte verschijningsvorm van de bestaande woning een eigentijdse woning. Gaat dat met elkaar een fraai beeld geven?

Was het eerst nog een logische c.q. normale eenheid en één erf, de bestaande schuur met de oorspronkelijke bedrijfswoning. Door de extra woning bestaat die logica niet meer. Landschappelijk en stedenbouwkundig zeer onlogisch dat een tweede woning is toegestaan.

Kenmerkend is dat de erven in de Groetpolder op grote afstand van elkaar gelegen zijn. Hier ontstaat achter een samenvoeging van woonbebouwing die juist niet karakteristiek is voor het gebied.

In wezen worden zelfs drie erven pal naast elkaar gecreëerd; één voor de schuur en twee voor de woningen. Volgens ons niet passend voor de Groetpolder.

4.4 Ligging naast windmolenpark

Op ongeveer 600 meter is het windmolenpark van “Windmolens Groetpolder BV” gelegen.

Het plan voldoet aan de geldende geluidnormen. Toch valt wel op dat net aan de normstelling kan worden voldaan.

Weliswaar is sprake van een actief agrarisch buitengebied en mag je daarom volgens het Activiteitenbesluit voor de Groetpolder uit gaan van 50/45/40, en moet je dus in eerste instantie stellen dat de normstelling vergelijkbaar is.

Groot verschil is echter wel dat het grootste deel van het jaar op agrarische bedrijven, door het seizoensgebonden karakter van werkzaamheden, veel minder geluid wordt geproduceerd. Een windmolen produceert een veel groter deel van het jaar geluid. Vandaar dat toch eerder hinder van een windmolen te verwachten valt.

De afstand tussen het park en de woonbestemming is zodanig dat een eigenaar van de op te richten woning jaarlijks 3.000 euro vergoeding zal ontvangen van de “Windmolens Groetpolder BV”.

De eigenaars van het park hebben er dus baat bij dat de woning niet wordt opgericht.

Bovendien zegt de vergoeding ook iets over het negatieve effect van het wonen in de buurt van de molens. Anders zou immers geen vergoeding worden gegeven.

4.5 Ecologie

Soortenbescherming

Voor de locatie Groetpolderweg 31 is een natuuronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er een sperwernest aanwezig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op p11 bij het bespreken van de provinciale kernkwaliteiten aangegeven dat de bomen en struiken verwijderd worden en bij de bespreking van het natuuronderzoek staat daarentegen dat ze blijven staan.

De situatie is aan de Groetpolderweg nu al jaren ongewijzigd.

Kan niet anders of de bouw en het gebruik van de woning zullen invloed hebben op de nestgelegenheid voor de sperwer. Toch een relatief mensschuwe roofvogel.

Op papier lijkt er niets aan de hand voor de sperwer, maar in werkelijkheid zal dat toch echt anders zijn, is onze verwachting.

Gebiedsbescherming

Omdat sprake is van een nieuwe woning is met behulp van Aeries-berekeningen het effect op omliggende natura2000 gebied beoordeeld.

Redenerend vanuit een worstcase scenario wordt geconcludeerd de verwachting mag zijn dat de uitstoot van de stikstofemissie geen schadelijk effect zal hebben.

Als de bestemming weggepoetst wordt zal er helemaal geen emissie bijkomen.

5 Conclusie

De vraag was of de verplaatsing ruimtelijke winst oplevert?

Daartoe nogmaals dezelfde tekst aangehaald vanuit de Omgevingsvisie:

*Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit:
Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.*

Hetgeen eerder in deze rapportage is besproken kan worden ondergebracht bij de drie genoemde waarden.

Gebruikswaarde

De nu zonder tweede woning veel betere gebruikswaarde blijft voor woning Groetpolderweg 31 behouden. Geen andere woning en burens er pal naast en de mogelijkheid van een groter erf en tuin en een betere situering van de bijgebouwen.

De te verplaatsen woonbestemming krijgt een veel grotere gebruikswaarde. Want die waarde is kwalitatief aan de Boezem onmiskenbaar veel en veel groter. Dan is het kwalitatief veel mooier wonen aan de Boezem dan aan de Groetpolderweg.

Door het verplaatsen wordt de gebruikswaarde van de woonbestemming dus flink opgewaardeerd.

De omzetting van een recreatieve naar een permanente woonbestemming leidt voor [REDACTED] [REDACTED] persoonlijk tot een veel hogere gebruikswaarde.

Omdat de woning als recreatiewoning niet levensvatbaar wordt geacht ontstaat ook een hogere gebruikswaarde voor de woning.

Voor de schuur rechts naast Groetpolderweg 31 ontstaat een veel betere gebruikswaarde. In plaats van twee woningen van derden op korte afstand staat er dan alleen de plattelandswoning Groetpolderweg 31. Dus meer milieuruimte voor de agrarische werkzaamheden.

Belevingswaarde

De belevingswaarde verbetert ook op beide locaties sterk.

Er blijft in de Groetpolder een kwalitatief betere belevingswaarde over in het beleven van de agrarische ontstaansgeschiedenis van de polder. Een extra burgerwoning met een nieuwe verschijningsvorm “proppen” op een gesplitste woonbestemming direct naast een bedrijfs-woning uit 1925 doet daar afbreuk aan. Het resultaat na verplaatsing weerspiegelt veel meer de geschiedenis van boerderij Akerendam.

Als gevolg van de woonbestemming neemt de polder-beleving van de bestaande woning Groetpolderweg 31 enorm af. Van solitair, zoals in een polder gewoon, naar burens op zeer en zeer korte afstand. Van een wijds uitzicht naar een woning op 14 meter. Van potentieel

een relatief groot erf naar een halvering daarvan. Door verplaatsing blijft het unieke polderkarakter van woning Groetpolderweg 31 behouden.

Het ontstaan van drie erven direct naast elkaar doet afbreuk aan de historische bebouwingsstructuur langs de Groetpolderweg en zorgt daarmee voor een mindere beleving van de typische polderstructuur.

De belevingswaarde van de Boezem 2a neemt sterk toe. Een volwaardige woonbestemming sluit beter aan bij de cultuurhistorie van de locatie zelf en de directe omgeving. Samen met de aanwezige 3 hectare grasland ontstaat dan haast weer een keuterboerderijtje. Dat voortbouwen op de historie gaat ook gepaard met een zeer geringe impact van de bestemmingswijziging; als uitgegaan wordt van de maximale planologie. Dat ook nog eens relativerend, want [REDACTED] zijn tevreden zijn met wat er nu aan bebouwing staat. Resultierend in de prachtige uitstraling die het erfje (woning, schuilstal en het aanwezige groen) nu al heeft.

Aan de Boezem wijzigt alleen het type woonbestemming (van recreatief naar permanent) en daardoor mag maximaal 145 vierkante meter bijgebouwd worden.

Daar staat tegenover dat aan de Groetpolderweg een volwaardige woonbestemming weg gepoetst wordt, waardoor 270 vierkante meter bebouwing niet gebouwd zal worden. Per saldo dus 125 m² minder versterking.

Toekomstwaarde

Per saldo is de toekomstwaarde voor beide beter geborgd. Want past een woonbestemming in de uit geboerde polder De Bedijkte Boezem, met alleen maar woonbestemmingen, kwalitatief niet veel beter dan een woonbestemming midden in een zeer actieve agrarische polder met ook nog eens een windmolenpark.

Ecologisch gezien is het voor de instandhouding en dus de toekomst van de sperwer beter als de woning aan de Groetpolderweg niet opgericht wordt.

Afsluitend

De effecten op de drie waarden overziend levert de verplaatsing wel ruimtelijke winst op.

Noemenswaardig is nog de verplaatsing voor alle direct en indirect betrokkenen voordelen oplevert: voor [REDACTED] als eigenaar van Groetpolderweg 31, voor [REDACTED] als eigenaars van de Boezem 2a, voor "Windmolens Groetpolder BV" omdat zij geen bijdrage meer verschuldigd zijn aan de eigenaar van de op te richten woning en als laatste voor de eigenaar van de schuur op Groetpolderweg 31 omdat hij één plattelandswoning naast zich krijgt in plaats van twee woningen van derden.

Eerlijk gezegd denken wij dat de woonbestemming naast de Groetpolderweg 31 er niet gekomen was als een eigenaar/bewoner van Groetpolderweg 31 bezwaar had kunnen indienen. Met andere woorden, dat de initiatiefnemer van de te verplaatsen woonbestemming Zeesluisweg 3 ook eigenaar was van woning Groetpolderweg 31 heeft voor die verplaatsing zeer gunstig uitgewerkt.

Is het niet zo, onder het motto “eind goed, al goed” dat de door de familie [REDACTED] voorgestelde verplaatsing ruimtelijk tot een beter eindresultaat leidt?

Tot slot willen wij het college vragen om de in eerste instantie gemaakte reactie te heroverwegen.

Primair door alsnog conform de missie oog te hebben voor de “ja, tenzij” beoordelingswijze en anders secundair door te onderkennen dat de voorgestelde verplaatsing ruimtelijke winst oplevert.