



Datum : 4 juni 2025
 Kenmerk : 12244-2025
 Behandeld door : Team Ruimte
 Doorkiesnummer : (0299) 658 585
 Bijlagen : --
 Uw brief van : --
 Uw kenmerk : --
 In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

Aan:
 Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
 Postbus 3007
 2001DA HAARLEM

Onderwerp: Zienswijze op de vierde herziening Omgevingsverordening NH2022.

Geacht College,

Vanaf 28 mei ligt het ontwerp van de vierde herziening van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 ter inzage (verder het ontwerpbesluit). De inhoud van het ontwerpbesluit heeft ons doen besluiten een zienswijze in te dienen.

Alvorens in te gaan op het ontwerpbesluit vermelden wij dat wij het zeer op prijs stellen dat wij ambtelijk gehoord zijn ter voorbereiding van het voorliggende ontwerpbesluit m.b.t. de zogenoemde VAB-regeling. Deze vorm van 'participatie aan de voorkant' is wat ons betreft voor herhaling vatbaar.

1. Zienswijze op artikel 6.19a lid 4 (e.v.) Voormalige agrarische bouwpercelen (Vab)

Wij hebben vol verwachting uitgekeken naar de aangekondigde versoepeling van de regeling voor voormalige agrarische bouwpercelen. In het voorliggende, enigszins teleurstellende, ontwerpbesluit zien wij echter een zeer marginale versoepeling en daarom stellen wij u de hieronder volgende aanvulling van het ontwerpbesluit voor. De aanvulling stelt meer agrariërs in staat gebruik te maken van de regeling en heeft ten opzichte van het ontwerpbesluit meer positieve effecten op het landschap.

Voorstel:

Wij stellen u voor het ontwerpbesluit als volgt aan te vullen (aanvullingen zijn vet en cursief weergegeven):
 Artikel 6.19 a:

- Lid 4. Het omgevingsplan kan, in afwijking van artikel 6.18a voorzien in twee reguliere woningen, als:
- a. op het voormalig agrarisch bouwperceel ten minste één agrarische bedrijfswoning rechtmatig aanwezig is;
 - b. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
 - c. de overige bedrijfsbebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt, met uitzondering van:
 - 1. de bebouwing die past binnen de regels van vergunningsvrij bouwen,
 - 2. karakteristieke of beeldbepalende bebouwing;
 - d. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel bebouwingsvrij is en blijft;
 - e. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel vrij is en blijft van verharding;

- f. de herinrichting van het perceel leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie, en;
- g. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt.
- lid 5. In afwijking van het **vierde** lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van drie reguliere woningen, als:
- a. de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld in onderdeel c van het **vierde** lid ten minste 1.000 m² bedraagt, **of**;
- b. het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel met ten minste 25% wordt verkleind en de vrijkomende gronden onverhard in beheer worden gegeven aan een lokale agrariër of een natuurorganisatie;**
- c.. wordt voldaan aan de onderdelen **a, b, c, f en g** van het **vierde** lid.
- Lid 6. In afwijking van het vierde en vijfde lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van vier reguliere woningen als het oorspronkelijke agrarisch bouwperceel met ten minste 50% wordt verkleind en de vrijkomende gronden onverhard in beheer worden gegeven aan een lokale agrariër of een natuurorganisatie;**
- a. wordt voldaan aan de onderdelen a, b, c, f en g. van het derde lid.**
- Lid 7. In aanvulling op het vierde, vijfde en zesde lid kan een omgevingsplan voorzien in het toestaan van meerdere reguliere woningen, indien deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.**
- Lid 8. Afwijking van het in het vierde, vijfde en zesde lid genoemde aantal woningen en het in het vijfde lid genoemde oppervlakte aan te slopen bedrijfsbebouwing is mogelijk, als toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.**
- Lid 9. In artikel 6.2 van het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten nadere regels kunnen stellen over de aard en omvang van de activiteiten bedoeld in het eerste lid en de voorwaarden voor reguliere woningen als bedoeld in het vierde, vijfde en zesde lid.**

Toelichting

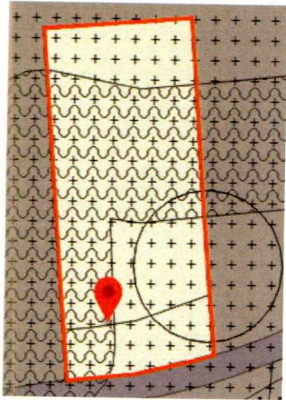
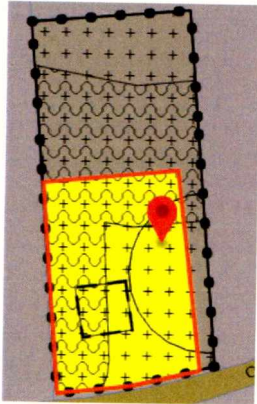
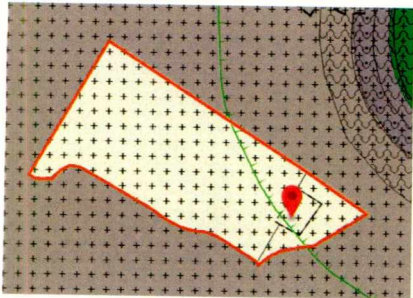
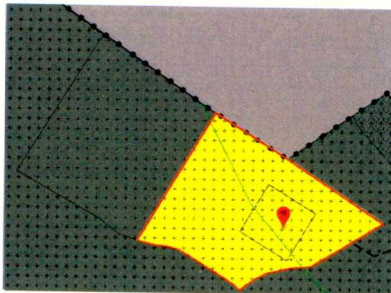
Met het ontwerpbesluit worden grote agrarische bouwpercelen volledig omgezet naar een woonfunctie. Dit heeft tot gevolg dat er percelen met een woonfunctie tot ca. 2.5ha¹ ontstaan in het agrarische landelijke gebied. Die woonpercelen reiken tot diep in het agrarische landschap. Dat vinden wij niet gewenst. De sloopeis van ten minste 1000m² voor een derde woning vormt in ons gebied een hoge drempel, omdat potentiële agrarische transformatielocaties in ons Waterlandse gebied over minder bedrijfsbebouwing beschikken dan de agrarische bedrijven in andere regio's, o.m. de regio Noord-Holland Noord² waar onder meer sprake is van grote kassencomplexen waar de regeling van oorsprong voor was bedoeld.

Inmiddels zijn twee initiatieven volgens het Waterlandse beleid³, met verkleining van het oorspronkelijke agrarische bouwperceel, herbestemd. In onderstaande afbeeldingen is de verkleining van de oorspronkelijke agrarische bouwpercelen, het nieuwe vlak met de woonfunctie (geel) en de herbestemming van de overige gronden van het oorspronkelijk agrarische bouwperceel in beeld gebracht.

¹ In de OVNH2022 zijn agrarische bouwpercelen tot 2.5ha mogelijk.

² Zie het document nr. 2392626 Bijlage 1 Toelichting vrijkomende bedrijfsbebouwing landelijk gebied p.9; ingekomen stukken PS t.b.v. commissie Ruimte 12 mei 2025, registratienummer 2392626: <https://noordholland.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/55e02eda-6c1e-4ab8-b808-bec6d85f589b?documentId=ed44197e-7b35-460a-8f43-9ff2c353fb5a>

³ Het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-Oost, zie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0852.BPBGwaterland013-va03/rb_NL.IMRO.0852.BPBGwaterland013-va03_5.pdf

PLAN 1: ⁴		
Onder: omvang oorspronkelijk agrarisch bouwperceel: 5.700 m². 	Onder: huidige omvang woonperceel (geel): 2.850 m². 	Toelichting: De vrijkomende gronden (in de rechter afbeelding groen) van het oorspronkelijk agrarisch bouwperceel zijn in beheer gegeven bij een lokale agrariër (bestemming Agrarisch; agrarisch gebruik zonder bouw mogelijkheden). Bij toepassing van de huidige regeling in de OVNH2022 of het voorliggende ontwerpbesluit zou het gehele vlak in de afbeelding links geel zijn; een woonfunctie hebben.
PLAN 2: ⁵		
Onder: omvang oorspronkelijk agrarisch bouwperceel: 6043,95m². 	Onder: omvang huidig woonperceel (geel): 2557m². 	Toelichting: Vrijkomende gronden (in de rechter afbeelding groen) van het oorspronkelijk agrarisch bouwperceel zijn in beheer gegeven bij een natuurorganisatie (bestemming Natuur). Bij toepassing van de huidige regeling in de OVNH2022 of het voorliggende ontwerpbesluit zou het gehele vlak in de afbeelding links geel zijn; een woonfunctie hebben.

Ons voorstel leidt tot meer positieve effecten dan het ontwerpbesluit. Een significante verkleining van de grote agrarische bouwpercelen leidt namelijk tot minder afname van gronden met een agrarische functie en een kans op meer gronden met een natuurfunctie. Daarnaast maakt ons voorstel op een zeer verantwoorde wijze één woning meer mogelijk dan het ontwerpbesluit (maximaal 4 i.p.v. 3 (inclusief de voormalige bedrijfswoning die omgezet wordt naar 'burgerwoning').

Het behoeft geen betoog dat er een enorme behoefte is aan woningen en dat elke extra woning bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort. Als laatste is met ons aanvullende voorstel een extra woning niet

⁴ Zie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0852.WLGOVoverleek22023-va01/t_NL.IMRO.0852.WLGOVoverleek22023-va01.html

⁵ Zie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0852.BWKUIzeedijk3022-va01/t_NL.IMRO.0852.BWKUIzeedijk3022-va01.html

meer alleen afhankelijk van de sloop van ten minste 1000m² aan overige bedrijfsbebouwing waardoor meer agrariërs gebruik kunnen maken van de regeling.⁶

Tot slot

Wij complimenteren u met de kwaliteit van de stukken en wij wensen u veel succes met de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

A handwritten signature in purple ink, featuring a series of connected, wavy loops.

drs. M.C. van der Weele
burgemeester

⁶ Voor wat betreft de sloopeis geldt overigens sowieso dat volgens de huidige regeling in de OVNH2022, het voorliggende ontwerpbesluit en ons gemeentelijke beleid alle overige bedrijfsbebouwing (m.u.v. de voormalige agrarische bedrijfswoning) gesloopt moet worden.