



WLAND

TED M VORST ARCHITECT

Wagenweg

onderzoek naar een verdwenen woonbestemming

15-3-2018

Geacht college,

U treft hier een vraag aan, te behandelen in een vooroverleg als u dat wenst, ten aanzien van een bouwrecht dat ik had op het perceel naast mijn woonhuis aan de Wagenweg 2 te Katwoude.

Ik wil gebruik gaan maken van dat recht om hier een stolpwoning te realiseren, die binnen de grenzen valt zoals ze in ieder geval golden op het moment dat ik met medeweten en instemming van het toenmalige college dit recht verwierf.

Het recht een stolp te bouwen op deze specifieke plak is rond februari 1979 ontstaan toen een andere bestaande woonbestemming moest worden verplaatst om de realisatie van de waterzuivering mogelijk te maken. In het bestemmingsplan voorafgaande aan het huidige is de markering van de nieuwe locatie op de kaart nog met een driehoek gemarkeerd.

In de toelichting op het betreffende bestemmingsplan wordt ook duidelijk dat de realisatie van de stolp zonder vrijstelling bij recht toelaatbaar is.

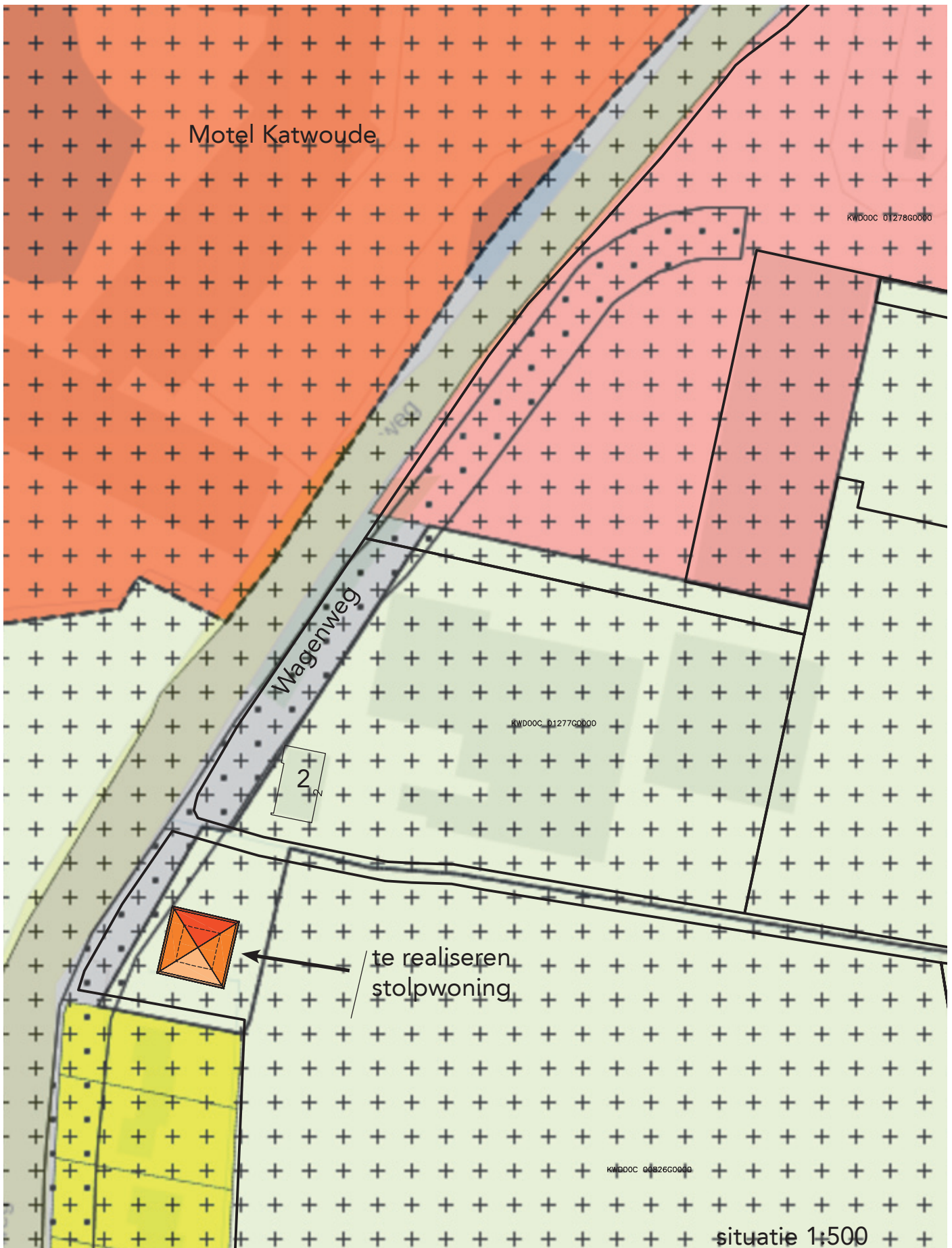
In het vigerende bestemmingsplan is de betreffende markering echter verdwenen en wordt er niet meer gerept over deze bijzondere situatie. Ik ben er vanuit gegaan dat het hier een ommissie betrof bij de totstandkoming van het vigerende plan en heb met een behandelend ambtenaar gesproken, die mij heeft toegezegd e.e.a. te repareren. Nu ik gebruik wens te maken van de bebouwingsmogelijkheid lijkt dit echter nog steeds niet gebeurd te zijn.

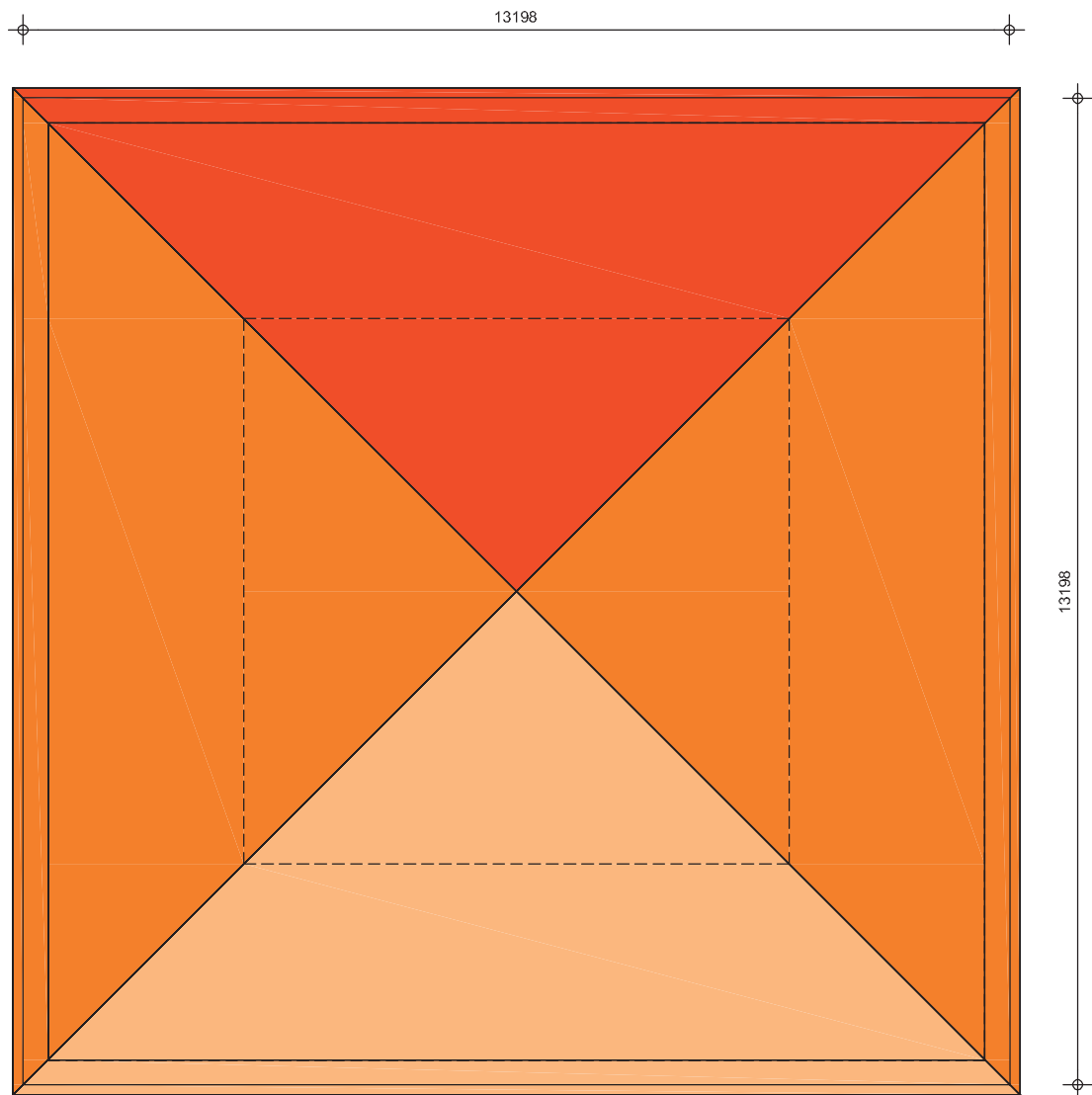
Hierbij vraag ik u te bevestigen dat de bouwmogelijkheid nog steeds onveranderd bestaat en dat de vorm en maat van het navolgende schetsplan past binnen de voor dit perceel geldende uitgangspunten.

Omdat het hier gaat om bevestiging van een bestaand recht op de bestemming ga ik er vanuit dat het niet nodig is de proceswijzer te doorlopen. De laatste is in het leven geroepen om planologische veranderingen te stroomlijnen.

Op de navolgende bladzijden treft u een situatie van de nieuw te bouwen stolp aan, alsmede een maatvoering van het bouwvlak en een doorsnede. Daarna zijn relevante documenten toegevoegd om de boven geschetste geschiedenis te ondersteunen.

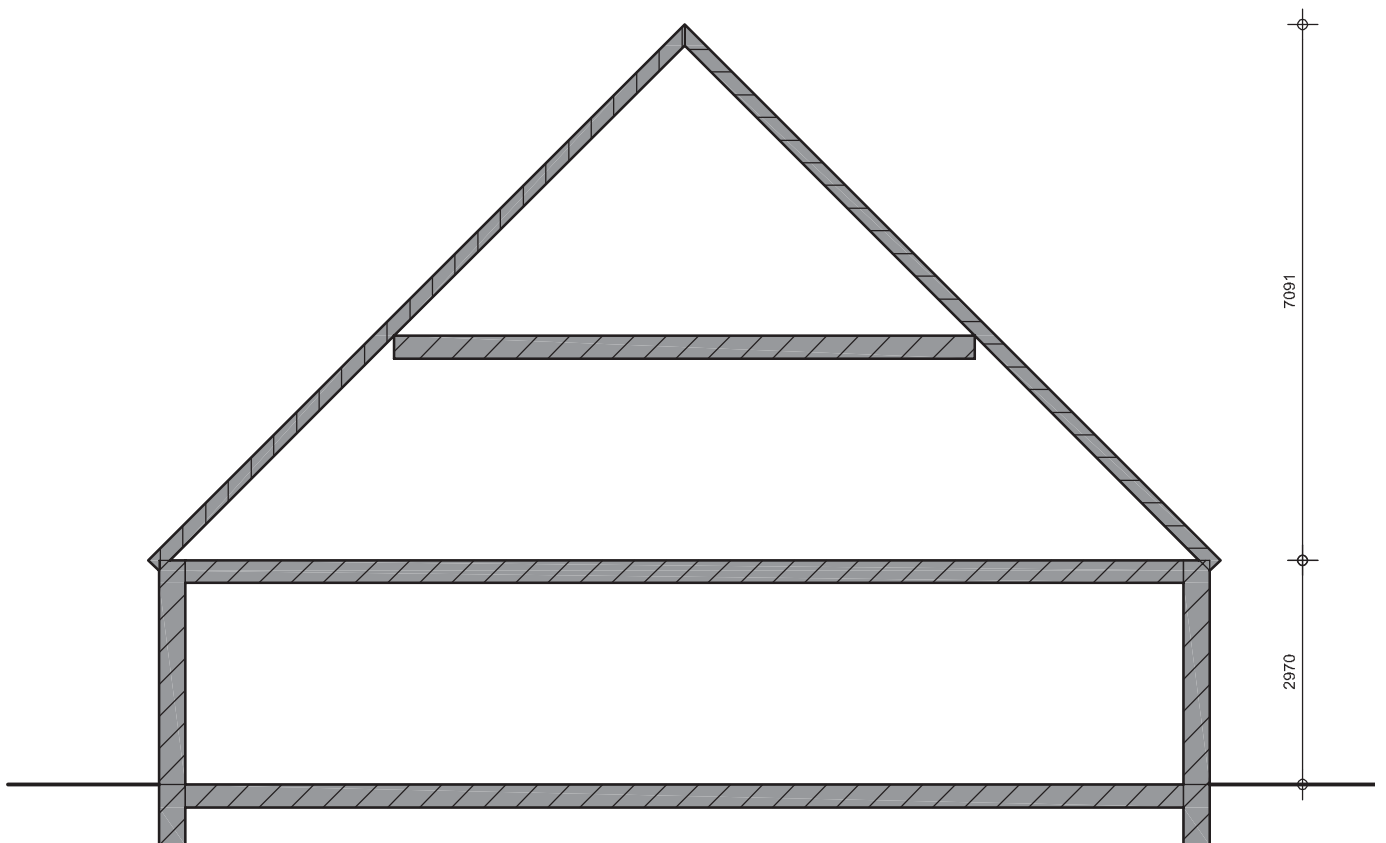
Hopend op een snelle reactie van u,
en hooachtend,





bouwvlak 13,2 x 13,2 meter
Inhoud 900 m³

bouwmassa 1:100



principedoorsnede 1:100



Correspondentie-adres: Raadhuis, Noordeinde 5, Monnickendam

Hoogheemraadschap van de uitwaterende
sluizen in Kennemerland en West-
Friesland

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

MONNICKENDAM,
1 februari 1979

Onderwerp woning nabij rioolwater-
zuiveringsinstallatie.

VERZONDEN - 9 FEB. 1979

Geachte Heren,

Naar aanleiding van de door u gevoerde gesprekken met burgemeester
mr. en de heer over de aankoop van de woning
Wagenweg 10, teneinde de voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie
benodigde hinderwetvergunning te kunnen verkrijgen, delen wij het
volgende mede.

Indien u met de heer overeenstemming kunt bereiken omtrent
de aankoop van de betreffende woning, zodat deze aan het woningbe-
stand kan worden onttrokken, zijn wij bereid onze medewerking te ver-
lenen aan de bouw van een woning op het erf van de boerderij van de
heer

Omtrent de aankoop van de woning zien wij gaarne de bewijsstukken
tegenmoet.

Hoogachtend,

Burgemeester -- Wethoude
De wethouder D

, Wagenweg 2
Katwoude

Heden
negentienhonderd tachtig,-----
verschenen voor mij,-----
notaris ter standplaats Edam:-----
1. de Heer-----, veehouder, wonende te Katwou-
de, Wagenweg 3,-----
volgens zijn verklaring handelende als lasthebber --
van:-----
Mevrouw-----, zonder beroep, wonende t
Katwoude, per adresse Wagenweg 3, geboren op

blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse ak-
te van volmacht, welke onderhandse akte, na vooraf --
door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, nota-
ris te zijn voor echt erkend en ten blijke daarvan doe
de lasthebber en door mij, notaris te zijn ondertekend,
aan deze akte is gehecht.-----

2. de Heer Heert-----, waterschapssecretaris, woner
de te Edam, volgens zijn verklaring handelende als --
lasthebber van:-----
de Heer-----, wonende te

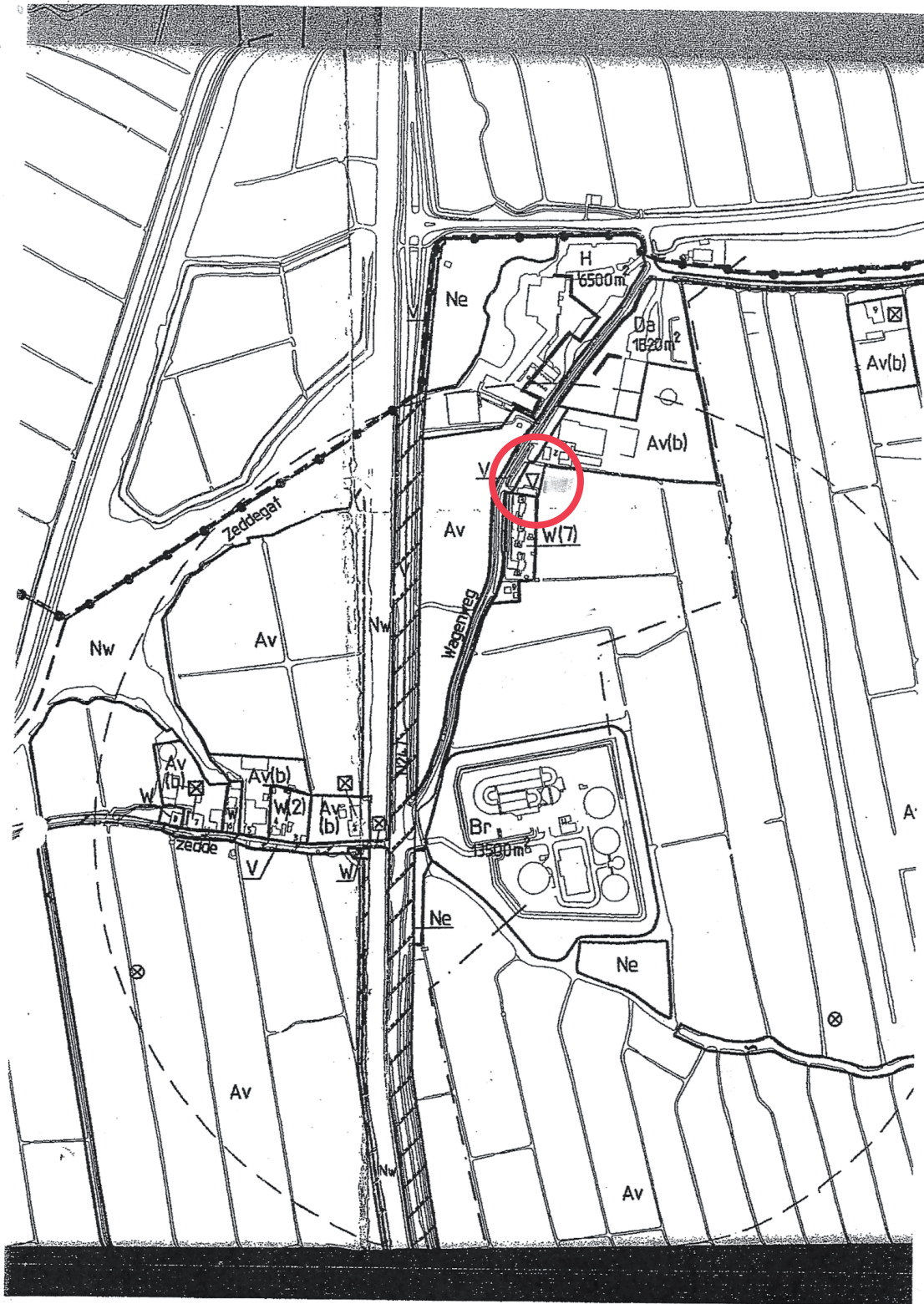
(Noord-Holland), bij het verstrekken van deze last-
geving handelende als Dijkgraaf van het waterschap:
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN DE UITWATERENDE SLUIZEN IN
KENNEMERLAND EN WESTFRIESLAND, gevestigd te Edam,
ingevolge het bepaalde in artikel

129 van het reglement van bestuur van genoemd water-
schap dit waterschap rechtsgeldig vertegenwoordigen-
de en handelende ter uitvoering van een besluit door
het algemeen bestuur van genoemd waterschap dedato
negentien maart negentienhonderd tachtig, nummer 80/
22, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-
Holland bij beslissing van een juli negentienhonderd
tachtig nummer 247.-----

blijkende van de lastgeving aan de comparant sub 2
uit een onderhandse akte van volmacht, welke onder-
handse akte is gehecht aan een akte van transport, of
vier en twintig april negentienhonderd tachtig voor
mij, notaris in minuut verleden en also onder mijn mi-
nuten berustende.-----

De comparant sub 1 verklaarde voor en namens Mevrouw
-----, lastgeefster sub 1 te

nebben verkocht en bij deze in eigendom over te dra-
gen aan het waterschap: Hoogheemraadschap van de Uit-
waterende Sluizen in Kennemerland en Westfriesland,
hierna te noemen: het Hoogheemraadschap, voor en na-



gevestigde bestemming in 1 na laatste BP

Artikel 9 Agrarische doeleinden

De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn weergegeven door middel van bouwvlakken met een oppervlakte tussen $\frac{1}{2}$ en 1 ha in geval van volwaardige of reële agrarische bedrijven en een oppervlakte van ten hoogste $\frac{1}{2}$ ha in geval van agrarische bedrijven bij wijze van deeltijd. In een tweetal situaties komen per bedrijf twee afzonderlijke bouwvlakken voor. Het bedrijfscentrum is dan niet op één plaats geconcentreerd. Door middel van een aanpeiling op de plankaart is aangegeven dat deze twee bouwvlakken geacht worden één bouwvlak voor één agrarisch bedrijf te vormen (zie artikel 1 lid 4).

De op een bouwvlak maximaal toelaatbare oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is in de voorschriften geregeld: maximaal 40% van het bouwvlak (artikel 9 lid 3 onder b). Hiermee wordt voorkomen dat bouwvlakken volledig worden volgebouwd en bouwmassa's ontstaan die afbreuk doen aan het open landschap.

Artikel 9 lid 4 bevat een vrijstellingsmogelijkheid voor overschrijding van de bouwvlakgrenzen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven. Bij deze vrijstellingsbevoegdheid is rekening gehouden met eventuele milieuproblematiek. Afstemming op de milieuvergunning-/voorschriften is immers essentieel. In een aantal situaties kan dit betekenen dat vrijstelling pas kan worden verleend, indien over de milieuhygiënische consequenties voldoende duidelijkheid bestaat. Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van hulpgebouwen buiten het bouwvlak (zie artikel 9 lid 8).

Per agrarisch bedrijf is in alle gevallen één bedrijfswoning toelaatbaar. Meestal is deze woning al aanwezig. In enkele gevallen (op Marken en bij Ilpendam) bevinden deze woningen zich elders buiten het plangebied. Het betrokken bouwvlak is van de nadere aanwijzing (zw) voorzien.

In artikel 9 lid 6 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een tweede agrarische bedrijfswoning. Verwezen wordt naar paragraaf 9.6 van de plantoelichting. Indien reeds een tweede woning aanwezig is of eerder van gemeentewege is toegezegd (bouwvlak aan de Wagen-

planvorm en bestemmingsregelingen

87

x x

weg), is het betrokken bouwvlak van de nadere aanwijzing voorzien. Deze tweede woning is dan bij recht toelaatbaar en niet afhankelijk van vrijstelling. Overigens wordt verwezen naar artikel 38 van de planvoorschriften.

De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 600 m³. Deze maat kan via vrijstelling worden vergroot tot 900 m³ indien de betrokken woning als stulp wordt gebouwd op een perceel met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² dat niet solitair is gelegen. Van solitaire ligging is in geen geval sprake indien de woning onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing zoals in figuur 6 van de plantoelichting aangegeven.

Windturbines verdragen zich moeilijk met de in het plangebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Toch voorzien zij in een behoefte, met name in relatie tot agrarische bedrijven. Daarom bevat het bestemmingsplan terzake mogelijkheden in het "primaire agrarische gebied" (polder Purmer), waar een beperkt aantal windturbines geen afbreuk behoeft te doen aan de landschappelijke situatie, die vooral door grootschaligheid wordt gekenmerkt. In dit gebied wordt op veilige afstand van bouwvlakken en via een wijzigingsbevoegdheid van de gemeenteraad de bouw mogelijk gemaakt van maximaal 9 windturbines met een ashoogte van maximaal 50,00 m. Voorwaarde is wel dat voor rij- of clusteropstellingen wordt gekozen.

Artikel 10 Woondoeleinden

Ook dit artikel maakt het mogelijk de maximale inhoudsmaat van 600 m³ te vergroten tot 900 m³ indien de betrokken woning als stulp wordt gebouwd. Voor de daarbij geldende voorwaarden (perceelsgrootte, solitaire ligging) wordt verwezen naar wat hierover is opgemerkt naar aanleiding van agrarische bedrijfswoningen.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan behoort via vrijstelling ook de bouw van hùgebou

(toelichting op BP) geen vrijstelling nodig

