

## **ANALYSE VOLKSTUINEN DE BIEZEN**

## Inhoudsopgave

Aanleiding.....	2
Doelstelling.....	2
Ruimtelijke afbakening.....	2
Handhavingsproject: stand van zaken.....	4
Toepasselijk beleid en kader met regels .....	4
Landschappelijke gebiedsvisie en landschapsbeleidsplan .....	4
Gevolgen van het Landschapsbeleidsplan voor De Biezen .....	5
Parkeerbeleid .....	6
Bestemmingsplan .....	6
Hurovereenkomsten .....	7
Groene zoom rond de complexen.....	7
Reglement VTV IJmond .....	7
Analyse volkstuincomplexen .....	8
Biezenweg 83 (VTV IJmond) .....	8
Groenelaantje 7 en 10 (VTV IJmond), Spekkenwegje 2 (ATV De Hofgeest).....	8
Groenelaantje 6.....	8
Opties voor een nieuwe regeling .....	11
Biezenweg 83.....	11
Groenelaantje 7 en 10 en Spekkenwegje 2.....	11
Optie 1 .....	11
Optie 2 .....	11
Optie 3 .....	12
Groenelaantje 6.....	12
Optie 1 .....	13
Optie 2 .....	14
Optie 3 .....	15
Conclusie / aanbeveling .....	15
Vervolgprocedure.....	16
Planning.....	16

### **Aanleiding**

Medio 2016 is, na een inventarisatie, gestart met handhavend opgetreden tegen niet vergunde bouwwerken en situaties van het bestemmingplan op het Groenelaantje 6 te Santpoort. In het jaarprogramma Integraal Toezicht, Handhaving en Veiligheid is de handhaving van “De Biezen” als handhavingsproject opgenomen.

Op 9 oktober 2018 besloot het college om het hoger beroep door te zetten tegen twee uitspraken van de rechtbank van 24 juli 2018 met betrekking tot de handhaving. De handhaving betreft tot op heden uitsluitend Groenelaantje 6. Naar aanleiding van de ervaringen die het college hiermee heeft opgedaan is besloten een uitgebreide ruimtelijk functionele en landschappelijke analyse te maken van de situatie. Hierbij is niet alleen gekeken naar het Groenelaantje 6, maar naar alle bebouwde volkstuincomplexen in het gebied ‘de Biezen’.

### Doelstelling

Doelstelling van de analyse is tweeledig. Het eerste doel is inzicht te verkrijgen in de aard en omvang van de feitelijke situatie (waaronder de hoeveelheid aanwezige bebouwing) versus de planologische situatie. Het tweede doel is met behulp van het verkregen inzicht een afweging te kunnen maken voor een nieuwe planologische regeling, als toekomstbestendig ruimtelijk kader en als startpunt voor verdere toezicht en handhaving in het gebied.

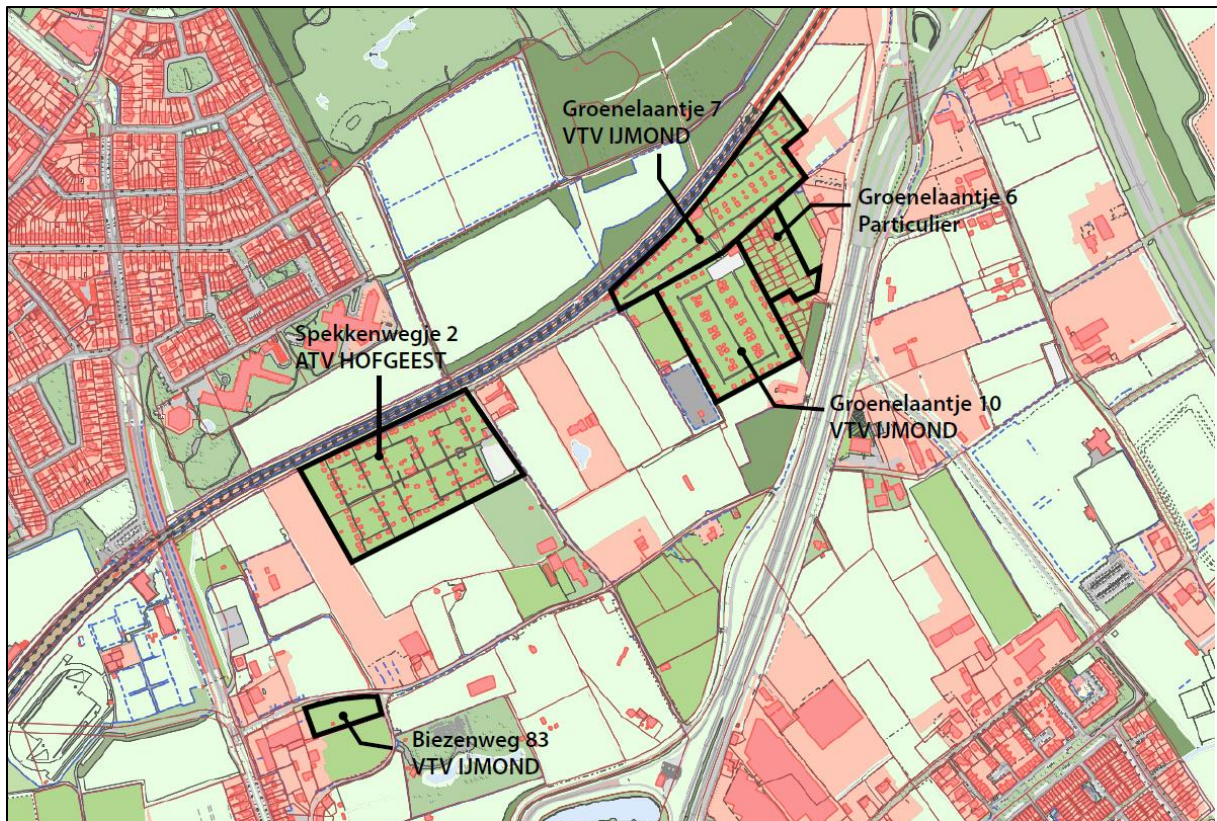
### **Ruimtelijke afbakening**

Het gebied ‘De Biezen’ wordt aan de westzijde begrensd door de Hagelingerweg, aan de oostzijde door de Rijksweg, aan de noordzijde door de spoorbaan Haarlem-Beverwijk en aan de zuidzijde door de Santpoortse Dreef.



*Afbeelding: begrenzing plangebied*

Binnen het plangebied bevinden zich 5 volkstuincomplexen. Op 4 daarvan is bebouwing in de vorm van dagverblijven toegestaan.



Afbeelding: volkstuincomplexen

### **Handhavingsproject: stand van zaken**

Bij de start van het project medio maart 2016 is door het College besloten om de handhaving te starten met de percelen aan Groenelaantje 6, en de handhaving van de percelen aan het Groenelaantje 7 en Groenelaantje 10 later. De percelen aan het Groenelaantje 6 zijn de enige percelen die in particulier eigendom zijn. Er is ook geen verenigingsverband aanwezig. Als gevolg hiervan is het eigendom zeer versnipperd en zijn de afwijkingen van het bestemmingsplan, zowel in bebouwingsopzicht als in gebruik, het grootst. Op dit moment is de handhaving voor Groenelaantje 6 al ver gevorderd. Vele niet vergunde situaties zijn al ongedaan gemaakt. Ook zijn er rechtszaken afgerond. Er lopen dit moment nog 2 hoger beroepszaken bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is een complicerende factor, er kan niet op de uitspraken worden vooruitgelopen.

### **Toepasselijk beleid en kader met regels**

Hieronder wordt ingegaan op enkele voor het gebied belangrijke beleidsstukken: het landschapsbeleidsplan en het parkeerbeleid. Ook wordt kort ingegaan op het huidige kader met regels. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan, de huurovereenkomsten en het reglement zoals wordt gehanteerd door vereniging VTV IJmond.

### Landschappelijke gebiedsvisie en landschapsbeleidsplan

Het landschappelijk kader voor het gebied is op dit moment neergelegd in het Landschapsbeleidsplan Velsen dat eind 2009 is vastgesteld door de raad. De uitgangspunten hiervoor werden al benoemd in de 'Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie de Biezen' uit 2008. Een deel van de maatregelen uit het Landschapsbeleidsplan voor het gebied is inmiddels gerealiseerd.



In voorbereiding is het groenstructuurplan, dat onder meer het landschapsbeleidsplan gaat vervangen. De visie en uitwerking van het Landschapsbeleidsplan voor dit gebied is hierin overgenomen.

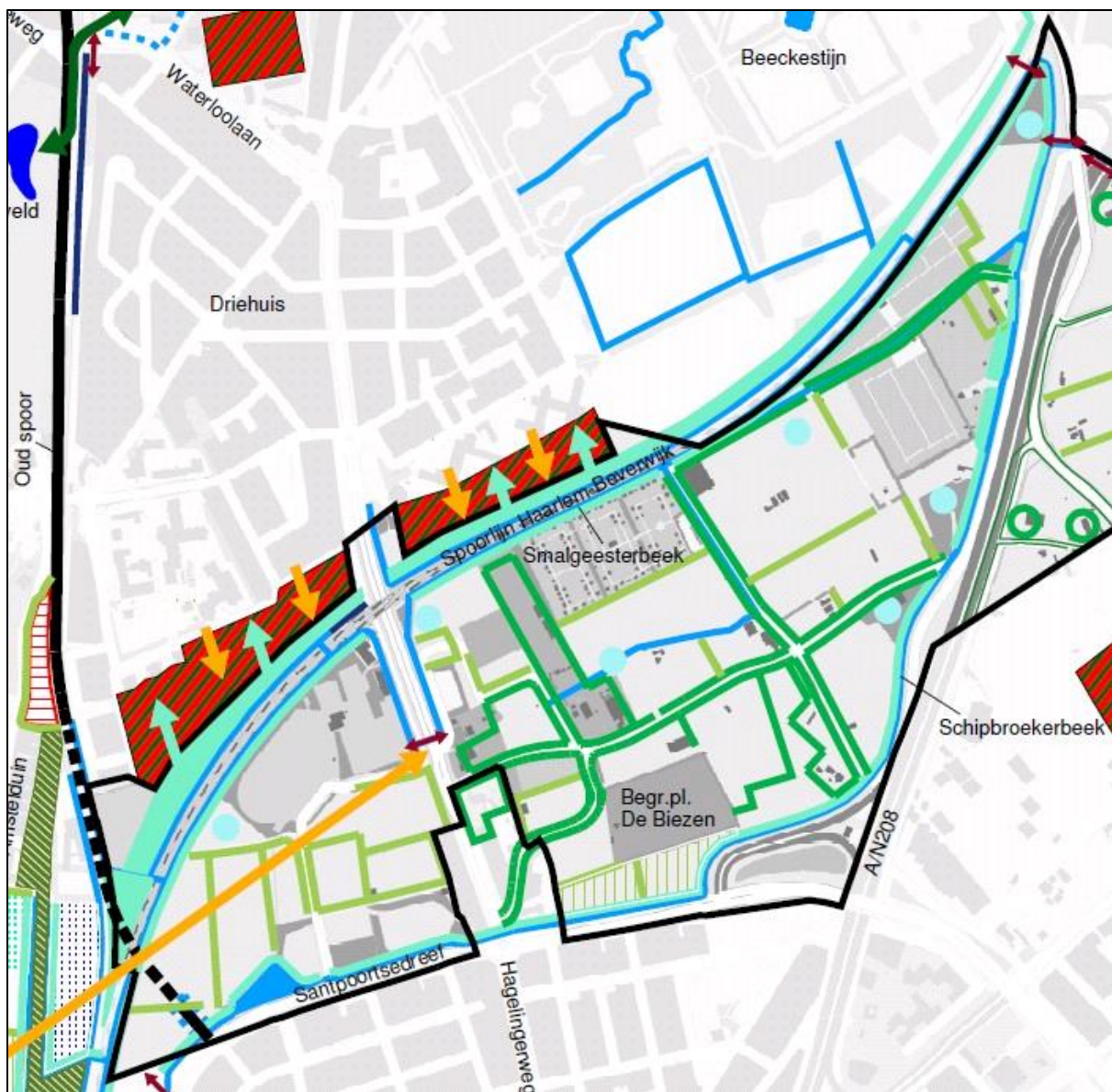
De visie geeft weer op welke wijze een 'groen-blauw' raamwerk kan worden gerealiseerd dat het plangebied landschappelijk en ecologisch versterkt en de voorgenomen uitbreidingen van de tuincentra in het gebied integreert. Het blauwe raamwerk voorziet in natte landschapselementen zoals waterlopen en poelen. Het groene raamwerk voorziet in droge landschapselementen zoals houtwallen en heggen. Het droge en natte netwerk vormt in zijn geheel een brede ecologische verbinding tussen het duingebied en Recreatieschap Spaarnwoude. Bovengenoemde zaken zijn verder geconcretiseerd in het Landschapsbeleidsplan, waarvoor de Landschappelijke en Ecologische Ontwikkelingsvisie mede kaderstellend is geweest. Delen van de gebiedsvisie zijn inmiddels gerealiseerd.

De doelstelling van het Landschapsbeleidsplan is te komen tot een vitaal landschap, met ontwikkelingsmogelijkheden binnen een duurzaam en robuust groen raamwerk. Daarbij wordt gestreefd naar het versterken van de (oorspronkelijke) identiteit van het Velsense landschap, een landschap waarin de ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar is. Het versterken van de landschappelijke en ecologische samenhang tussen verschillende onderdelen, landschapselementen of waardevolle deelgebieden. Het verbinden van de verschillende landschapstypen en grotere groengebieden is cruciaal voor zowel het ecologisch functioneren als de beleving en 'leesbaarheid' van dit landschap.

#### *Gevolgen van het Landschapsbeleidsplan voor De Biezen*

In het gehele groengebied tussen Driehuis en Santpoort-Noord wordt een 'groen-blauw' raamwerk gerealiseerd. Dit raamwerk vervult als geheel de functie als ecologische verbingszone. Het raamwerk accentueert de blokverkaveling en refereert aan het tuinbouwverleden van dit gebied. Het raamwerk bestaat uit droge en natte componenten:

- een 'kruis' van houtwallen en hagen met eiken op de hoge terreindelen langs de Biezenweg, het Spekkenwegje en het Groenelaantje;
- een structuur van hagen met 'overstaanders' (eiken op onregelmatige afstanden) op perceelsgrenzen;
- houtwallen rond de tuincentra en overige bedrijven.
- een brede ecologische corridor (tot 22 meter breed) aan de noordzijde van het spoor, bestaande uit de spoorloot die via een natuurvriendelijke oever (plas-dras zone) overgaat in een zone met struweel en bomen (dit valt echter buiten het plangebied);
- doorgaande elzensingels langs de bermsloot aan de zuidzijde van het spoor (de voormalige Smalgeesterbeek) en langs de Schipbroekerbeek;
- de aanleg van amfibiepoelen verspreid door het gebied.



Afbeelding: visie landschapsbeleidsplan

#### Parkeerbeleid

De gemeente Velsen hanteert vastgestelde parkeernormen. Bij volkstuinen geldt een huidige parkeernorm van 1,3 per 10 tuinen. Ook wanneer het grondgebruik van een perceel conform het bestemmingsplan plaatsvindt, zal er altijd voldaan moeten worden aan de parkeernormen. Juridisch is dit geregeld via het paraplubestemmingsplan Parkeren Velsen. Wanneer een volkstuin in gebruik genomen wordt, al dan niet in combinatie met de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zal er gekeken moeten worden, of wordt er getoetst, of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Als dit niet het geval is zal de volkstuin niet in gebruik genomen mogen worden.

#### Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden worden bepaald door het bestemmingsplan. Sinds 1993 is in de opeenvolgende bestemmingsplannen voor het gebied De Biezen de volgende regeling van kracht:

- per tuin van minimaal 200 m<sup>2</sup> mag maximaal 1 dagverblijf en 1 plantenkas worden opgericht;
- de maximale bouwhoogte van een dagverblijf of plantenkas is 3,5 m;

- de maximale goothoogte van een dagverblijf of plantenkas is 3,0 m;
- de maximum oppervlakte van een dagverblijf is 16,0 m<sup>2</sup>;
- de maximum oppervlakte van een plantenkas is 18,0 m<sup>2</sup>.

In het vigerende bestemmingsplan 'De Biezen', vastgesteld in 2013, is deze regeling opgenomen in de bestemming 'Recreatie-1'.

Uitzondering op het bovenstaande is de regeling voor het adres Biezenweg 83. Het betreft hier volkstuinten die onder een andere bestemming, 'Recreatie-2', vallen dan de overige complexen. Binnen de bestemming 'Recreatie-2' is de bouw van dagverblijven niet toegestaan, wel toegestaan zijn plantenkassen met een maximale oppervlakte van 18 m<sup>2</sup>.

Het bestemmingsplan kent verder een algemene afwijkingsbevoegdheid voor het College om per omgevingsvergunning maximaal 10% af te wijken van de in de regels genoemde maten en afmetingen. In de praktijk is hier al meerdere malen van gebruik gemaakt om bijvoorbeeld de bouw van een dagverblijf mogelijk te maken op een tuin van 180m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> min 10%).

#### Huurovereenkomsten

Medio 2011 is tussen volkstuintvereniging IJmond (VTV IJmond) en de gemeente Velsen een huurovereenkomst gesloten. Voor amateurtuindersvereniging De Hofgeest (ATV de Hofgeest) en de gemeente is dit eveneens het geval. In de huurovereenkomsten zijn enkele ruimtelijk relevante voorwaarden vastgelegd waaraan de verenigingen gebonden zijn. Zie hieronder.

#### *Groene zoom rond de complexen*

De in het landschapsbeleidsplan omschreven structuur van hagen en houtwallen komt in het huidige bestemmingsplan terug in de vorm van de bestemming Groen, die langs de randen van de volkstuintencomplexen is opgenomen. In deze bestemming is vanzelfsprekend geen bebouwing toegestaan, omdat dit het landschap schade toebrengt. In de praktijk is dit echter op enkele plekken wel gedaan. In het verleden zijn afspraken gemaakt met de besturen van de verenigingen VTV IJmond en ATV Hofgeest over het onderhoud van de groenstroken rond de complexen (inclusief het vrijhouden van bebouwing). Deze zijn vastgelegd in de huurovereenkomsten.

#### Reglement VTV IJmond

De Volkstuintvereniging hanteert voor zijn leden onder andere het 'tuinbouwreglement 2018'. Hierin zijn enkele regels opgenomen die relevant zijn ten aanzien van grondgebruik en bebouwing. De vereniging eist dat minstens een derde van de tuin gebruikt moet worden voor nutsplanten (eetbare planten). Verder hanteert men de regel dat tuinhuisjes maximaal 24m<sup>2</sup> (incl. bergruimte) groot mogen zijn, in combinatie met maximale maatvoeringen voor breedte (6,0m) en diepte (4,5m). Verder hanteert men een maximale nokhoogte van 2,8m en goothoogte van 2,3m. Ook voor dakoverstekken is een maximale maatvoering bepaald. Voor kassen geldt een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup> en maximale hoogte van 2,6m. Bij tuinhuisjes niet groter dan 20m<sup>2</sup> staat met de bouw van separate bergingen toe. Daarnaast gelden er diverse regels voor losse bouwwerken, die veelal vergunningsvrij gebouwd kunnen worden.

De door de vereniging gehanteerde regels komen niet overeen met de regels die de gemeente hanteert in het bestemmingsplan. Voor de bouw van dagverblijven hanteert men een ruimere



regeling qua toegestane oppervlakte. Voor de bouw van kassen biedt men minder ruimte dan het bestemmingsplan geeft. Hieronder een schematische vergelijking:

Onderwerp	Reglement VTV IJmond	Bestemmingsplan
Minimale omvang tuin waarop bebouwing is toegestaan	-	200 m <sup>2</sup>
Dagverblijven - maximale oppervlakte - maximale nokhoogte - maximale goothoogte	24 m <sup>2</sup> 2,80 m 2,30 m	16 m <sup>2</sup> 3,5 m 3 m
Kassen - maximale oppervlakte - maximale nokhoogte - maximale goothoogte	12 m <sup>2</sup> 2,6 m -	18 m <sup>2</sup> 3,5 m 3 m
Losse bergingen - maximale oppervlakte - maximale bouwhoogte	4 m <sup>2</sup> 2,30 m	Niet toegestaan, tenzij vergunningsvrij: 2 m <sup>2</sup> oppervlakte en maximaal 1 m hoog.

### Analyse volkstuincomplexen

Hieronder wordt per complex de huidige situatie omschreven.

#### Biezenweg 83 (VTV IJmond)

De moestuintjes aan de Biezenweg 83 vallen onder de vereniging VTV IJmond. Het adres bestaat uit 19 deeladressen. Op het merendeel van de tuinen zijn ook kassen aanwezig. Hier zijn enkele niet vergunde situaties geconstateerd, maar het grootste deel voldoet aan de huidige regeling in het bestemmingsplan.

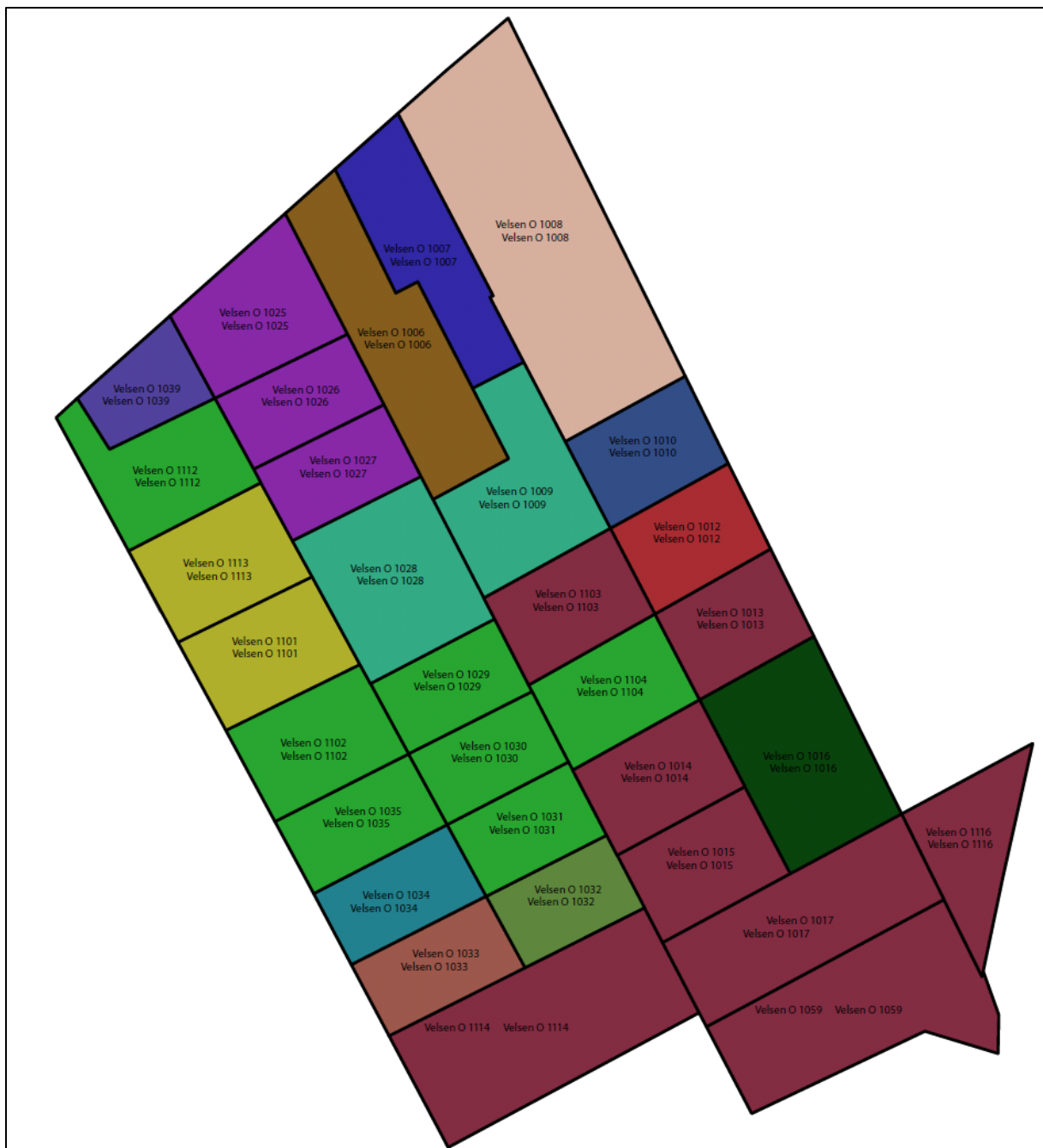
#### Groenelaantje 7 en 10 (VTV IJmond), Spekkenwegje 2 (ATV De Hofgeest)

Deze complexen zijn ruimtelijk goed vergelijkbaar waardoor deze als één geheel bekeken kunnen worden. De complexen zijn eigendom van de Gemeente Velsen. De gronden zijn verhuurd aan volkstuinverenigingen ATV De Hofgeest (Spekkenwegje 2) en VTV IJmond (Groenelaantje 7 en 10). Op de complexen van VTV IJmond zijn ca. 144 tuinen aanwezig. Het complex van ATV De Hofgeest kent ca. 130 tuinen.

Het gebruik is overal conform het bestemmingsplan (volkstuin). De gemiddelde oppervlakte per tuin ligt ruim boven de 200m<sup>2</sup>. De hoeveelheid aanwezige bebouwing overschrijdt regelmatig het toegelaten aantal vierkante meters. Op de complexen van VTV IJmond voldoen 85 dagverblijven niet aan het huidige bestemmingsplan. Het exacte aantal dagverblijven van het complex van ATV De Hofgeest dat niet voldoet aan het bestemmingsplan is niet bekend, omdat de dagverblijven op dit complex nog niet zijn ingemeten. Gebaseerd op de luchtfoto's is echter de verwachting dat op dit complex tussen de 80 en 100 dagverblijven niet voldoen.

#### Groenelaantje 6

Groenelaantje 6 is in ruimtelijk opzicht een geval apart. Het perceel is opgedeeld in 32 kadastrale percelen. Deze zijn particulier eigendom. Er zijn 14 verschillende grondeigenaren. Slechts 3 percelen zijn in eigendom verworven vóór 1993 (het jaar waarin de huidige bouw- en gebruiksregels voor het eerst zijn vastgesteld door de gemeenteraad). De eigendomssituatie is versnipperd, waardoor percelen niet overal op een logische wijze aan elkaar zijn verbonden. Zie onderstaande afbeelding.

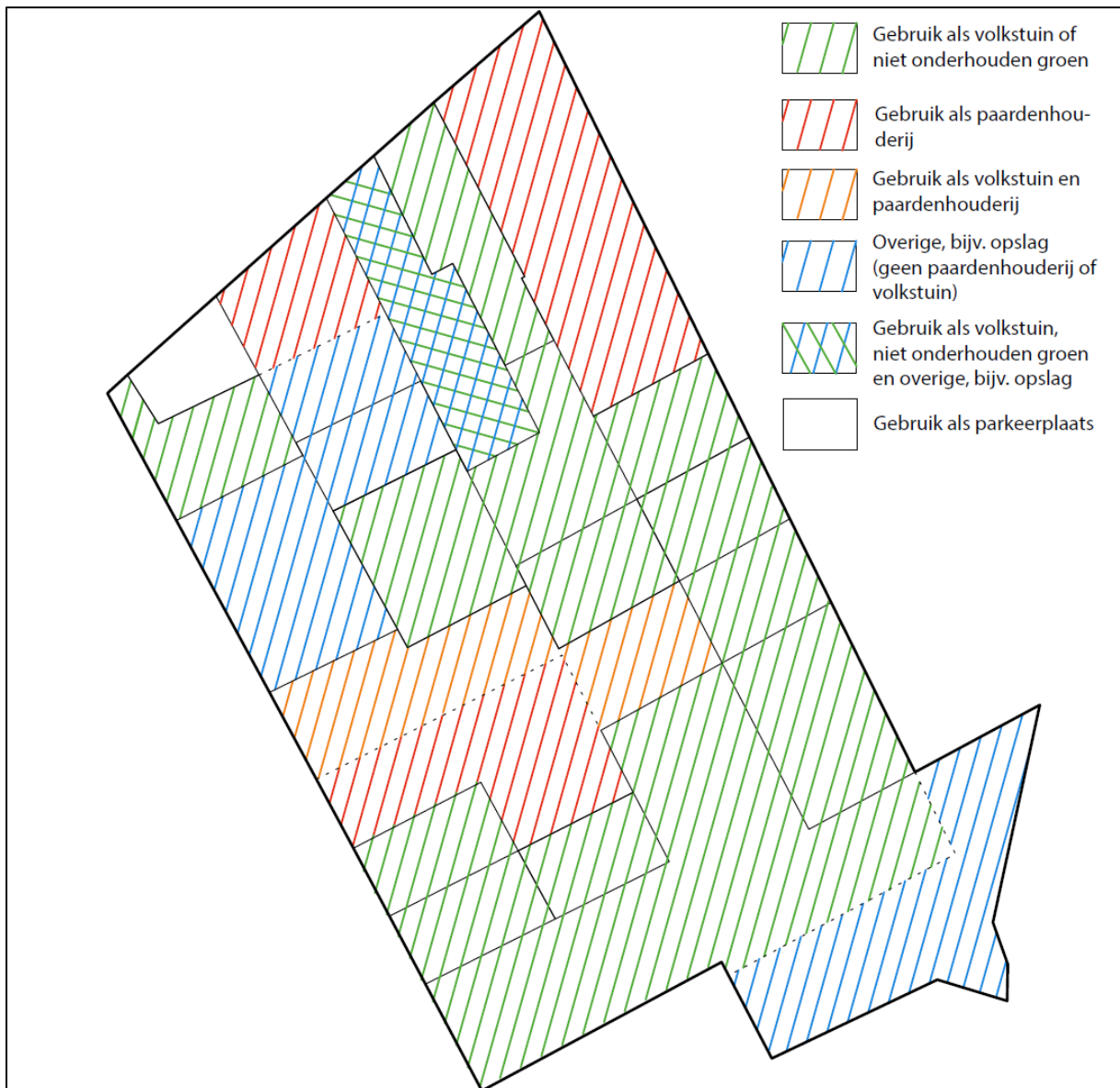


*Afbeelding: overzicht eigendomssituatie percelen. Elke kleur staat voor een grondeigenaar.*

Om er achter te komen hoe een en ander feitelijk functioneert, is onderzocht hoe de eigenaren hun (meerdere) percelen gebruiken. In 2016 waren van de 32 kadastrale percelen 12 (mede) in gebruik als paardenhouderij. Dit betreft voor het merendeel percelen die gezien vorm en omvang opgesplitst zouden kunnen worden voor het wenselijke gebruik als volkstuin. Wanneer gekeken wordt naar de eigendomssituatie kan gesteld worden dat ca. de helft van alle percelen (mede) in gebruik was als paardenhouderij.

De totale perceelgrootte is ca. 8480m<sup>2</sup>. Wanneer de planologische capaciteit van het bestemmingsplan optimaal benut zou worden, door het perceel in te vullen met tuinen van 200m<sup>2</sup>, zou het perceel theoretisch plaats kunnen bieden aan ca. 42 volkstuinen. In werkelijkheid waren er medio 2016 slechts 8 percelen geheel als volkstuin in gebruik. Daarnaast waren er 5 in gebruik als

volkstuin in combinatie met ander gebruik. Er is één parkeerplaats aanwezig die plaats biedt aan 3 auto's.



*Afbeelding: overzicht huidig gebruik percelen*

Bij de start van het handhavingsproject was de in de feitelijke situatie aan het Groenelaantje 6 slechts ongeveer een kwart van het totale perceel daadwerkelijk in gebruik als volkstuin. Het grootste deel van het perceel was in gebruik ten behoeve van andere doeleinden. Denk hierbij aan gebruik als groen (begroeid met struiken), paardenhouderijen en opslag (van o.a. autowrakken).

Wat bebouwing betreft zijn op vele percelen de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan overschreden. Dit betreft met name de omvang van dagverblijven, maar ook de aard van de bebouwing, zoals paardenstallen en bergingen. Ook is er in een enkel geval bebouwing aanwezig op een te klein perceel (<200 m<sup>2</sup>). Ten aanzien van kassen zijn geen overtredingen aangetroffen.

### **Opties voor een nieuwe regeling**

In deze paragraaf worden aan de hand van de in de vorige paragraaf geschetste bevindingen per complex de verschillende opties omschreven om te komen tot een nieuwe planologische regeling.

#### Biezenweg 83

Omdat is geconstateerd dat er nagenoeg geen overtredingen zijn, is het niet nodig de regeling zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan aan te passen.

#### Groenelaantje 7 en 10 en Spekkenwegje 2

Zoals hiervoor geconstateerd is, zijn er op deze complexen grotere dagverblijven gebouwd dan toegelaten. De dagverblijven op de complexen aan Groenelaantje 7 en 10 (VTV IJmond) zijn ter plaatse ingemeten. Hierbij is geconstateerd dat 58 van de 144 percelen voldoen aan het bestemmingsplan. Omdat het complex aan Spekkenwegje 2 (ATV De Hofgeest) nog niet ter plaatse is ingemeten kan hier nog geen exacte uitspraak over gedaan worden (de oppervlakte van de dakoversteken is niet bekend). Echter omdat de complexen aan het Groenelaantje 7 en 10 wel exact zijn ingemeten en de situatie goed vergelijkbaar is, kan gesteld worden dat het aantal dagverblijven dat groter is dan 27,5 m<sup>2</sup> zeer beperkt is. Op Groenelaantje 7 en 10 betreft dit slechts één dagverblijf, op Spekkenwegje 2 waarschijnlijk enkele.

De oorzaak van de vele overschrijdingen van het bestemmingsplan is waarschijnlijk gelegen in het feit dat de vereniging in het reglement meer bebouwing toestaat dan volgens het bestemmingsplan is toegelaten. Van belang is echter het landschappelijke uitgangspunt om het gebied 'open' te laten, en niet te ver te laten verdichten.

Er is slechts 1 tuin kleiner dan 180m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> – 10%) met daarop bebouwing.

#### *Optie 1*

Er kan besloten worden de huidige regeling niet aan te passen, en de handhaving op te starten voor de vele (naar schatting ca. 120) strijdige gevallen.

#### *Optie 2*

Omdat de tuinen overwegend ruim bemeten zijn (>200m<sup>2</sup>) is het ruimtelijk niet bezwaarlijk hier een hoger aantal vierkante meters aan bebouwing toe te staan. In aansluiting op de bouwregels van de vereniging kan er voor gekozen worden de planologische regeling hier mee in overeenstemming te brengen. Dit komt neer op het toestaan van dagverblijven van 25m<sup>2</sup>, terwijl de huidige regeling verder niet wijzigt. Wanneer dagverblijven van deze omvang worden toegestaan, resteren slechts enkele tuinen die niet voldoen aan het toegelaten maximum (rekening houdende met de 10% marge waarvoor per omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan).

Met het aanpassen van de grootte van de oppervlakte voor dagverblijven van 16 m<sup>2</sup> naar 25 m<sup>2</sup> wil de gemeente de planologische bebouwingsmogelijkheden in overeenstemming brengen met de feitelijke (huidige) situatie. Op Groenelaantje 6 zijn er 9 dagverblijven groter dan 16 m<sup>2</sup>. Op Groenelaantje 7 en 10 zijn er 95 dagverblijven groter dan 16 m<sup>2</sup>.

Het aanpassen van het bestemmingsplan volgens optie 2 zoals hierboven aangegeven heeft als consequentie dat niet alle bestaande dagverblijven gelegaliseerd kunnen worden.

Groenelaantje 6:

- Op de percelen 6 0003 en 6 0004 staat een dagverblijf ter grootte van 47,04 m2.
- Op het perceel 6 8000 staan 2 bergingen met een oppervlakte van 53,9 m2 en 53,5m2.
- Op het perceel 8 8000 staat 1 dagverblijf met een oppervlakte van 40m2.

Met betrekking tot onderstaande percelen heeft de rechtbank uitspraak gedaan dat het college op grond van de rechtszekerheid geen bevoegdheid meer heeft om handhavend op te treden.

- Op de percelen 6 0019 en 6 0029 staat een dagverblijf ter grootte van 58 m2.
- Op het perceel 6 0039 staat een dagverblijf ter grootte van 29 m2.

#### Groenelaantje 7 en 10

- 41 van de 95 dagverblijven kunnen met het aanpassen van bestemmingsplan (van 16 m2 naar 25 m2) gelegaliseerd worden.
- 54 van de 95 dagverblijven zijn groter dan 25 m2. Bij 53 van de 54 dagverblijven zit dit verschil in de oppervlakte van de luifel of de overkapping. Dit betekent dat de luifel of de overkapping ingekort moet worden om voor legalisatie in aanmerking te komen.

#### *Optie 3*

In optie 2 wordt gesproken over verruiming van de toegestane dagverblijven naar 25m2. Er kan echter ook voor worden gekozen om deze verder te verruimen, naar 30m2. Bij een verruiming naar 30m2 resteren op de complexen Groenelaantje 7 en 10 geen strijdige situaties. Bij Spekkenwegje 2 waarschijnlijk ook niet. Naar de toekomst toe zal een dergelijke verruiming echter met zich meebrengen dat het gebied wel verder zal verdichten, wat op gespannen voet staat met de landschappelijke visie.

#### Groenelaantje 6

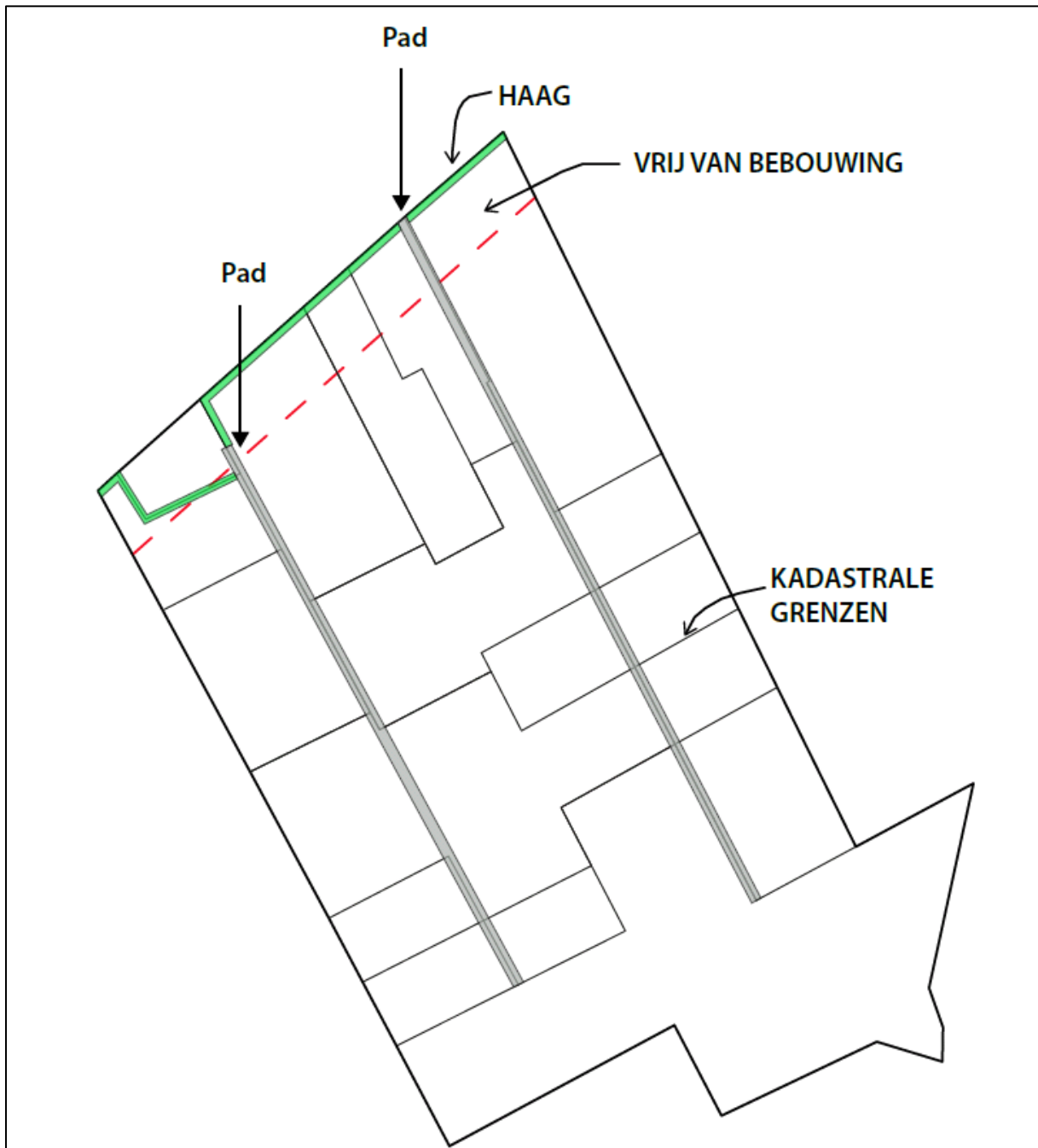
Voordat de opties besproken worden wordt eerst ingegaan op de parkeersituatie en de perceelgrenzen. In tegenstelling tot bij de andere adressen is parkeren op deze locatie een beperkende factor. Zoals beschreven onder 'toepasselijk beleid' geldt bij volkstuinten een parkeernorm van 1,3 per 10 tuinen. Omdat de tuinen bij Groenelaantje 6 particuliere gronden betreffen is er geen ruimte aanwezig om extra parkeervoorzieningen te creëren. Het op dit moment aanwezige parkeerterrein biedt ruimte aan maximaal 3 auto's. Omdat er 14 eigenaren zijn, kan er van worden uitgegaan dat er 14 tuinen zijn. Op basis van het gemeentelijk Parkeernormenbeleid zijn daarvoor ( $(14/10) \times 1,3 = 1,82$ ) afgerond 2 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn in de huidige situatie dus voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor het gebruik als volkstuin. Qua parkeren is er echter weinig ruimte voor uitbreiding van het aantal tuinen.

Op de perceelgrenzen zijn geen bouwkundige erfafscheidingen hoger dan 1m toegestaan. De scheidingen kunnen wel door natuurlijke hagen vormgegeven worden. De uitstraling van het complex aan de zijde van het Groenelaantje is niet passend in de ambitie van het landschapsbeleidsplan. Voorgesteld wordt de bouwkundige erfafscheidingen (hoger dan 1m) te verwijderen en te vervangen door hagen. Wat betreft de groene strook/haag langs het Groenelaantje wordt opgemerkt dat deze in de huidige situatie niet in het bestemmingsplan is opgenomen. De



aanleg van een dergelijke groene afscherming is weliswaar gewenst vanuit landschappelijk oogpunt, maar kan slechts door de grondeigenaren op vrijwillige basis worden gerealiseerd.

Tevens wordt in een strook van 10m vanuit de perceelgrens vanaf het Groenelaantje geen bebouwing toegestaan. Door deze maatregelen wordt het complex passend in het landschap ingebed.



Afbeelding: landschappelijke uitgangspunten

#### Optie 1

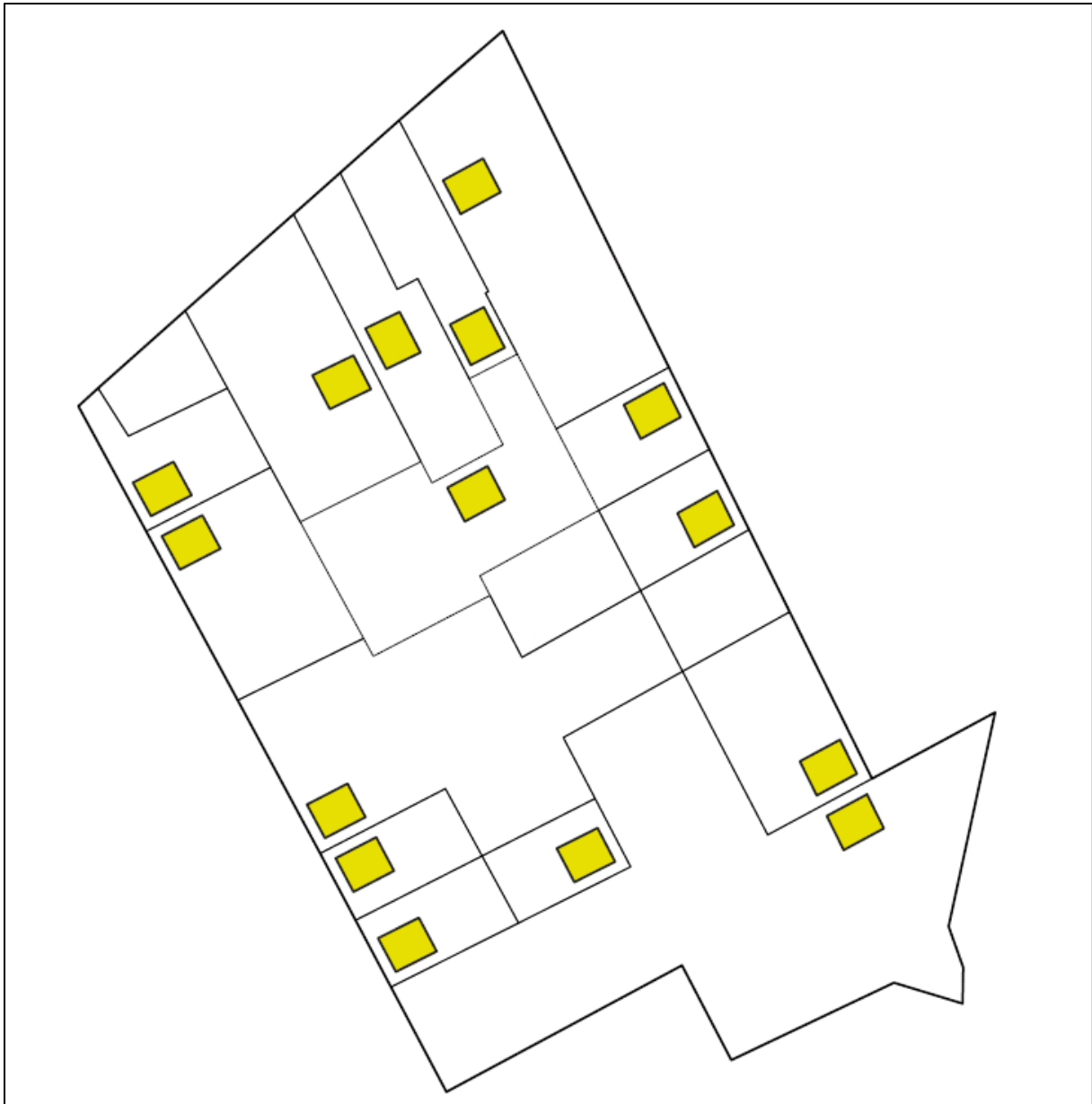
De huidige regeling van het bestemmingsplan handhaven, echter met een verruiming van de toegestane dagverblijven naar 25m<sup>2</sup> of 30m<sup>2</sup>. Dit sluit aan bij de hierboven geschetste opties nrs. 2 en 3. Wanneer hier voor gekozen wordt, resteren bij een oppervlakte van 25m<sup>2</sup> nog 3 dagverblijven

die niet voldoen aan het toegelaten maximum. Bij een oppervlakte van 30m<sup>2</sup> resteren er nog 2. In beide gevallen resteren nog een tweetal gebouwen (in gebruik als berging) die ruim groter zijn dan voor een dagverblijf is toegelaten. In twee van deze gevallen loopt overigens nog een hoger beroep bij de Afdeling.

Wanneer voor deze optie gekozen wordt, bestaat de mogelijkheid dat percelen in de toekomst opgesplitst worden. De huidige bestemmingsplanregeling is namelijk flexibel van aard, doordat deze het mogelijk maakt de percelen verder op te splitsen. Het bestemmingsplan bepaalt immers niet op individueel perceelniveau waar tuinen zijn toegestaan, hoe groot deze mogen zijn en waar de bebouwing mag staan. De percelen waar tot voor kort paardenhouderijen aanwezig waren, lenen zich er in beginsel goed voor om opgesplitst te worden in verschillende percelen waar volkstuinten op aangelegd kunnen worden. Het op deze wijze mogelijk maken van opsplitsing kan (in potentie) een flinke toename van de aanwezige bebouwing betekenen. Het grootste deel van het perceel is op dit moment immers niet bebouwd. Verdere verdichting van het perceel staat op gespannen voet met de gebiedsvisie. Bij opsplitsing moet overigens wel rekening gehouden worden met de parkeernormen. De aanwezige ruimte voor parkeren is beperkt. Dit betekent dat er in de huidige situatie niet veel ruimte is voor de aanleg van nieuwe volkstuinten. Door het vergroten van het huidige parkeerterrein zou dit probleem wel ondervangen kunnen worden. Dit vraagt echter om een herinrichting van de percelen, waarbij de versnipperde eigendomssituatie een complicerende factor is. Omdat het eigendom versnipperd is, is het niet aannemelijk dat een herinrichting van het perceel een kansrijke optie is.

#### *Optie 2*

Alternatief voor optie 1 is het vaststellen van een maatwerkregeling, gebaseerd op de huidige eigendomssituatie/kadastrale indeling. Dit houdt in dat de percelen specifiek (per eigenaar) als één volkstuin bestemd worden. Per tuin wordt een aanduiding gebruikt om de begrenzing aan te geven, en er wordt een bouwvlak opgenomen dat aangeeft waar een dagverblijf gebouwd mag worden. Om hier enige flexibiliteit in te kunnen bieden wordt een ruimer bouwvlak opgenomen (van 30m<sup>2</sup>), waarbinnen de regels het toestaan om een dagverblijf te bouwen van maximaal 25m<sup>2</sup>. De huidige situatie wordt hiermee als het ware bevroren. Globaal zou de situatie er dan als volgt uit komen te zien:



*Afbeelding: indeling van de tuinen en bebouwingsvlakken voor dagverblijven*

Op deze wijze ontstaat een duidelijke regeling waarbij alle betrokkenen weten waar ze aan toe zijn. De huidige parkeervoorziening is in deze situatie toereikend. Belangrijk is dat er in dit scenario geen risico meer bestaat op verdere, onwenselijke, verdichting van het landschap.

Om meer flexibiliteit in de regeling aan te brengen kan, wanneer deze wens uit de consultaties naar voren komt, in het bestemmingsplan een ruimer bouwvlak of bebouwingszone worden vastgelegd, waarbinnen een dagverblijf met een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> gebouwd mag worden.

Hierdoor wordt de exacte locatie van het dagverblijf niet vastgepind.

#### *Optie 3*

Zie optie 2, echter met 30m<sup>2</sup> per dagverblijf.

#### **Conclusie / aanbeveling**

Aanbevolen wordt de bestemmingsplanregeling voor Biezenweg 83 ongewijzigd te laten. Voor de overige verenigde complexen wordt aanbevolen te kiezen voor optie 2, met een maximale grootte

voor dagverblijven van 25m<sup>2</sup>. Dit sluit goed aan bij de door de vereniging VTV IJmond gehanteerde regels en zorgt ervoor dat er slechts in een enkel geval verdere handhaving nodig is. Verdere verdichting van het landschap wordt tot het minimale beperkt.

Voor Groenelaantje 6 wordt eveneens optie 2 aanbevolen, met een maximale grootte voor dagverblijven van 25m<sup>2</sup>. Een dergelijke maatwerkregeling doet recht aan de huidige situatie en voorkomt tegelijkertijd dat er in de toekomst een onwenselijke verdere verdichting van het landschap optreedt. Veel dagverblijven zijn namelijk in de huidige situatie aanmerkelijk kleiner. Bij alle opties geldt dat hoe groter de dagverblijven worden, hoe groter de kans wordt op illegale bewoning. Bij een omvang van 30m<sup>2</sup> is deze kans groter dan bij 25m<sup>2</sup>.

### **Vervolgprocedure**

Het 'dossier Groenelaantje 6' is nog niet afgerond. Onderstaande gevallen vormen een complicerende factor voor de verdere besluitvorming. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsplanregeling:

- In het geval van perceel nr. 6 0019 en 6 0029 is een definitieve uitspraak van de rechter gedaan. De gemeente heeft geen bevoegdheid om handhavend op te treden.
- in het geval van perceel nr. 6 0016 is geen hoger beroep ingesteld door de gemeente. Het College heeft vastgesteld dat het overgangsrecht is aangetoond. Het gebruik als paardenhouderij en de aan paardenhouderij gerelateerde bebouwing (dit betreft in ieder geval het stallencomplex en het dagverblijf, de overige bebouwing is nog in onderzoek) vallen onder het overgangsrecht.
- in het geval van perceel nr. 6 0039 is door de gemeente hoger beroep ingesteld tegen het besluit van de rechtbank om het beroep gegrond te verklaren. De rechtbank oordeelde dat het gebruiksovergangsrecht voor het houden van paarden is aangetoond en draagt het college op een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Dit is nog niet gedaan. De uitkomst van het hoger beroep is nog niet zeker.
- In het geval van perceel nr. 6 0006, 6 0020, 6 0021 en 6 0022 is door de gemeente en de eigenaar van het perceel hoger beroep ingesteld tegen het besluit van de rechtbank. De rechter heeft het beroep tegen dagverblijf 2 en opslagruimte 2 gegrond verklaard. Het beroep tegen het gebruik van de percelen voor het houden van paarden is ongegrond verklaard. De uitkomst van het hoger beroep is nog niet zeker.

### Planning

Na besluitvorming in het college zal de analyse Volkstuinen de Biezen worden besproken met de belanghebbende partijen. Het streven is het stuk medio maart ter consultatie aan de gemeenteraad aan te bieden. De exacte planning is echter afhankelijk van de uitkomsten van de bespreking met de belanghebbende partijen. Na de raadsconsultatie zal de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden opgestart. Vooralsnog is het streven medio juni het bestemmingsplan aan te bieden aan de gemeenteraad ter vaststelling medio september. Kanttekening hierbij is dat er tegen die tijd wellicht nog geen duidelijkheid bestaat over de hiervoor genoemde gevallen. Welke gevolgen dit heeft is op voorhand niet te bepalen.