

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

**Burgemeester en wethouders van de gemeente Muiden  
Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN**

Gedeputeerde Staten  
Uw contactpersoon  
**L. Sipman**  
SVT/IBT

Doorkiesnummer +31235143462  
sipmanl@noord-holland.nl

1 | 4

**Betreft: Beantwoording prealabele vraag verplaatsing volkstuinen op  
zorglandgoed Hoogerlust**

Verzenddatum

**Geacht college,**

Kenmerk  
**691926/710325**

Bij brief van 22 september 2015 heeft u ons verzocht om uw plan te beoordelen voor de verplaatsing van de volkstuinen aan de IJmeerdijk naar de locatie Hoogerlust. Bij uw brief is een ontwerp van H+N+S landschapsarchitecten d.d. 17 augustus 2015 toegevoegd. In deze brief reageren wij op uw verzoek.

Uw kenmerk  
UIT 2015 MP 28654

#### **Inhoud**

U bent voornemens om de volkstuinen aan de IJmeerdijk te verplaatsen naar het toekomstige zorglandgoed Hoogerlust. De volkstuinen moeten verplaatst worden om de ontwikkeling van de woonwijk “De Krijgsman” mogelijk te maken.

De keuze voor de locatie Hoogerlust is gemaakt op basis van een locatieverkenning waarin meerdere locaties zijn onderzocht. De overige locaties bleken niet op korte termijn beschikbaar of op een te grote afstand van de huidige locatie gelegen.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van een samenhangend geheel van het zorglandgoed en de volkstuinen. Het plan biedt ruimte aan drie series tuinen (typen: boomgaard, omsloten en open) van in totaal 1,2 ha.

Om de verplaatsing van de volkstuinen planologisch mogelijk te maken is deels een bestemmingsplanherziening en deels een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan (bestemming: “Maatschappelijk – uit te werken”) noodzakelijk.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

## Beoordeling

De verplaatsing van volkstuinen wordt opgevat als ‘overige vorm van verstedelijking’ waardoor rekening gehouden moet worden met de artikelen 14 en 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Daarnaast is het gebied in de structuurvisie en de verordening aangeduid als:

- Transformatiegebied- meervoudig
- Aardkundig waardevol gebied/monument
- Bufferzone
- Stelling van Amsterdam

In het onderstaande beoordelen we of wordt voldaan aan de artikelen 14 en 15 van de verordening en gaan we in op de gevolgen van de bovengenoemde aanduidingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Overige vormen van verstedelijking in landelijk gebied (artikel 14)*

Verstedelijking in het landelijk gebied is enkel mogelijk als de afwijkingsregels worden toegepast. Het gaat dan om het aantonen van nut en noodzaak (artikel 14) en ruimtelijke inpassing (artikel 15). Uitzondering vormen de transformatiegebieden- meervouding. Binnen deze gebieden hoeft nut en noodzaak van (overige) vormen van verstedelijking op basis van de PRV niet aangetoond te worden. Dit geldt ook voor de verplaatsing van de volkstuinen. Dit neemt niet weg dat nut en noodzaak alsnog op basis van het Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) aangetoond moeten worden. Wij achten dit een gemeentelijke aangelegenheid en vertrouwen erop dat het bestemmingsplan hier straks in gaat voorzien. Artikel 14 lid 3 bepaalt dat artikel 15 van toepassing is voor overige vormen van verstedelijking in landelijk gebied.

In deze brief hebben wij de aanvaardbaarheid en inpassing van de toekomstige volkstuinen op landgoed Hoogerlust beoordeeld. Om te voorkomen dat ook andere stedelijke functies mogelijk worden gemaakt waarvan de aanvaardbaarheid en de inpassing nog niet zijn gemotiveerd, gaan wij er vanuit dat de volkstuinen in het bestemmingsplan of uitwerkingsplan een specifieke bestemming of aanduiding ‘volkstuinen’ krijgen.

### *Ruimtelijke kwaliteit (artikel 15)*

Wij hebben het ontwerp besproken in een ambtelijk overleg ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zijn de volgende punten aan de orde gekomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit:

- In algemene zin is het goed denkbaar dat op deze locatie en op de in het schetsplan aangegeven manier volkstuinen worden aangelegd. Het plan is in dit vroege stadium van planvorming al erg mooi verbeeld. Of het daadwerkelijk ook zo mooi wordt, hangt af van de uiteindelijk uitvoering en het gebruik van de volkstuinen.

- Volkstuinen passen goed bij de ruimtelijke opzet en het gebruik van het zorglandgoed. De keuze om drie sferen te creëren (tuin met boomgaard, besloten tuin, open tuin) zorgt voor een mooie ruimtelijke afwisseling, die aansluit bij de kwaliteit van het zorglandgoed en die van het aangrenzende landschap.
- De keuze om niet elke volkstuin van een schuurtje/opslag te voorzien, wordt door ons onderschreven. Hierdoor ogen de volkstuinen minder rommelig en is de uitstraling naar de omgeving minder massaal. Bij de (gezamenlijke) schuurtjes die worden voorgesteld, kan een verwijzing gemaakt worden naar de Stelling van Amsterdam/Nieuwe Hollandse Waterlinie door ze vooral in hout uit te voeren. Per deel van de volkstuinen kunnen nog verschillen worden gemaakt in de uitvoering van de schuurtjes, om de specifieke sfeer van de locatie te versterken.
- Speciale aandacht gaat uit naar het parkeren. Uit de plannen valt op te maken dat er verspreid over het zorglandgoed parkeermogelijkheden zijn. Het is niet duidelijk om hoeveel verkeersbewegingen het daadwerkelijk gaat en of de parkeervoorzieningen toereikend zijn. Hierbij willen wij meegeven dat goed in kaart moet worden gebracht hoeveel volkstuineigenaren er met de auto komen, of er ook langs de weg wordt geparkeerd etc. De locatie, grootte en uitvoering van de parkeerplaatsen en de hoeveelheid auto's is een belangrijke factor voor de uiteindelijke uitstraling van het terrein als geheel.

#### *Aardkundige waarden (artikel 8)*

Artikel 8 van de verordening bepaalt dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden in het gebied. De aardkundige monumenten worden beschermd via de Provinciale Milieuverordening.

Kenmerkend voor dit specifieke aardkundige monument zijn de goed ontwikkelde oeverwallen en stroomruggen die vanwege hun hogere ligging ten opzichte van de omgeving goed zichtbaar zijn. Het is belangrijk dat die zichtbaarheid niet wordt aangetast door de ontwikkelingen. Dit betekent het volgende:

1. Uitvlakken van reliëf en andere verlagingen zijn niet toegestaan.
2. Bouwen is niet toegestaan (als daarvoor een fundering gegraven/geboord moet worden). Uitzondering is als het een bouwvlak van het vastgestelde bestemmingsplan betreft ( deze vrijstelling vervalt voor nieuwbouw met inwerkingtreding nieuwe PMV eind dit jaar). Verder kan een ontheffing worden verleend door GS als niet dieper wordt gegraven en/of geboord dan 1 meter –maaiveld.

Met bovenstaande moet bij de realisatie van de bebouwing rekening worden gehouden.

*Stelling van Amsterdam (artikel 20 t/m 22)*

Het beoogde zorglandgoed Hoogerlust is gelegen in het UNESCO-erfgoed Stelling van Amsterdam. Nieuwe ontwikkelingen in UNESCO-erfgoederen zijn alleen toegestaan als de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden blijven danwel worden versterkt.

Volkstuinen passen binnen het open karakter van de Stelling. Zoals ook onder artikel 15 is aangegeven refereert het plan naar houten gebouwen en schuren. Dat past goed binnen de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam. Bebouwing moest in tijden van nood snel gesloopt kunnen worden. De Vechthoeve die vanwege de aanleg van de A1 naar deze locatie is verplaatst, is om die reden ook uit hout opgetrokken.

*Juridisch planologische verankering*

Hierbij willen wij opmerken dat de uitwerkingsbevoegdheid tot een discussie zou kunnen leiden over de vraag of volkstuinen een “passende recreatieve functie” zijn. Wij laten de keuze over het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid uiteraard aan de gemeente over maar willen wel meegeven om in overweging te nemen om voor de gehele ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan op te stellen.

**Conclusie**

Het aan ons voorgelegde plan voor de verplaatsing van de volkstuinen naar Hoogerlust voldoet gezien de positieve beoordeling op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit aan de afwijkingsregels van de verordening.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de hierboven genoemde stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan) in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Wij wensen u succes met de verdere planvorming.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter