

Oosterklief 3

M. Haaksma
Lupinestraat 12
1777 XD Hippolytushoef
Tel en fax 0227 - 593275

e-mail: m.haaksma@quicknet.nl

Hippolytushoef, 12 maart 2005

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Wieringen
Postbus 1
1777 ZG Hippolytushoef

per telefax en in de brievenbus

betreft : bouwaanvraag 2002-162
uw kenmerk : MSt/jk/585
uw brief : 18 februari 2005

Geachte College,

Wederom heeft tot mij zich gewend de heer P. Wieselmann vanwege in aanhef vermelde brief.

Over de inhoud van die brief kan ik kort zijn. Gezien alle omstandigheden, vooral het hartgrondige verzet van uw college tot aan de Raad van State toe, stel ik voor om gelijk ook de Raad van State heeft overwogen, de kosten die dit al met zich mee heeft gebracht te compenseren, dat wil zeggen dat een ieder in dit gebeuren zijn eigen kosten draagt.

De heer Wieselmann heeft geen belang meer bij een bouwvergunning. Zo u wilt kunt u de aanvraag als niet ingediend beschouwen of zo u wilt dat de heer P. Wieselmann slechts een zienswijze heeft ingediend.

Met de heer P. Wieselmann ben ik het eens dat dit vervelende dossier nu zo snel mogelijk gesloten dient te worden.

Zo uw college dat nog nodig acht ben ik bereid een mondelinge toelichting te geven.

Met verschuldigde hoogachting,

M. Haaksma

Datum ontv.	14-3-2005	Corr nr:	
Class. nr.	-173321		957
Aan		Datum	Paraaf
Burgemeester			
Secretaris			
Griffier			
Verhuur			
Wijk			
Milieuzaken			
Sociale Zaken			
OCW	Miranda		
Binnen 4 weken antwoorden			

GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-----------------------------

Datum: 16 oktober 2003	Vergadering van burgemeester en wethouders				
Afdeling: GGZ	d.d.: 21 OKT. 2003				
Paraaf hoofd: <i>W</i>		B	W	W	S
Onderwerp: bouwplan Wieselmann, Oosterklief 3	Conform advies :	<i>D</i>	<i>Z</i>	<i>B</i>	<i>V.</i>
	Bespreken :				

Beslissing :

[Handwritten signature]

Probleemstelling : De familie Wieselmann heeft via architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a. gereageerd op ons schrijven d.d. 15 augustus 2003.

Inhoud brief

Samengevat is de inhoud van deze brief dat zij de oppervlakte van de gesloopte woonboerderij met bijgebouwen bij elkaar optellen, hier 10 % bij op te tellen en dat als uitgangspunt hanteren voor de toegestane oppervlakte aan hoofdgebouw.

Zij vragen om het besluit nogmaals te heroverwegen.

Motivatie eerdere besluiten

De uitbreidingsmogelijkheid van 10 % wordt berekend over het hoofdgebouw, de oppervlakte aan bijgebouwen wordt hier niet in meegenomen. Op basis van de gegevens van de vorige eigenaar houdt dit dan ook in dat er een hoofdgebouw van maximaal 97,02 m² mag worden gerealiseerd met daarbij een oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m². Echter, wij hebben aangegeven dat er een woning van 101 m² met een bijgebouw van 50 m² mag worden gerealiseerd (dit naar aanleiding van de toezegging richting de vorige eigenaar en de reactie van de Provincie). Uiteraard is dit het maximum wat mogelijk is.

Advies : Gezien het bovenstaande:

- Vasthouden aan eerdere besluiten;
- Aanvrager informeren conform bijgaande brief.

Naam opsteller: *Miranda Steltenpool*

Naam document: *Wieselmann Oosterklief 3 / advies B&W 161003*

architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a.

varkensgrasweg 3-5
1778 je westerland (wieringen)
tel.: (0227) 59 14 74
fax: (0227) 59 19 31
auto tel.: 06 - 53 77 65 05

bankrelaties:
ABN/AMRO bank hippolytushoef
rek. nr.: 47.44.29.962
ING bank hippolytushoef
rek. nr.: 65.13.59.546
postbank nr.: 27.47.929
k.v.k. alkmaar 37040211

datum ontv.: 5-9-2003		Corr nr.: 3263	
Class. nr.: -1 733 21			
Aan:	Naam:	Datum:	Paraaf:
	Burgemeester		
	Secretaris		
	Griffier		
	Wethoud.		
	Staf		
	Middelen		
	Samenleving		
X	GGZ	Miranda	
Binnen 4 weken afdoen		1777 ZG Hippolytushoef.	

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wieringen,
Postbus 1,
1777 ZG Hippolytushoef.

onderwerp: Oosterklief 3, fam. Wieselmann.

westerland, 03-09-2003.

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 15-08-2003, uw kenmerk MSt/mk/3038 wil ik namens de heer en mevrouw Wieselmann als volgt reageren.
Het handelt hier om het woonperceel Oosterklief 3, u wel bekend.

Ondanks dat er uitvoerig over deze zaak is gedebatteerd en over is geschreven, bevat uw brief weer verkeerde aanname inzake de oppervlakte van de oorspronkelijke woning (u stelt dit op 88,2 m²) en de oppervlakte van twee aangebouwde bijgebouwen (u stelt dit op 13,2 m²).

Ik wil u er op wijzen dat u in uw beroepschrift tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten, ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangeeft dat er een woning van 97 m² stond met daarbij een aangebouwd bijgebouw van 4 m². U maakt de kwestie er niet duidelijker op.

Dit terwijl Gedeputeerde Staten van Noord-Holland wel heel duidelijk zijn geweest. Zij hebben het gedeelte Oosterklief 3 van de plankaart niet goedgekeurd, omdat zij bezwaar hebben tegen de beperking van de oppervlakte tot 85 m². Waarbij zij stellen dat de gesloopte woonboerderij een oppervlakte van ca. 101 m² had.

Ik stel u voor om de discussie over woningen en aangebouwde bijgebouwen te stoppen. Laten wij uitgaan van hetgeen u ook in uw brief van 15 augustus 2003 stelt: de vorige eigenaar mocht een woning van 101 m² bouwen plus een bijgebouw van 50 m². Wel wil ik wellicht ten overvloede onder uw aandacht brengen dat de provincie constateert dat er geen zwaarwegende belangen van landschappelijke of andere aard aanwezig zijn voor een dergelijke bebouwingsoppervlakte.

Wat het planologisch regiem betreft wil ik het volgende stellen. Omdat goedkeuring is onthouden aan een deel van de plankaart met de bestemming woondoeleinden, gelden er voor een gedeelte van het perceel de voorschriften uit het oude bestemmingsplan. De nieuwe bestemmingen tuinen en erf zijn inderdaad van kracht, maar de woonbestemming op de plankaart is niet goedgekeurd en dit betekent dat u de vigerende voorschriften uit het nieuwe bestemmingsplan niet kunt toepassen. De vraag hoe e.e.a. nu verder opgelost zou kunnen worden. Het perceel zou in zijn geheel moeten worden opgenomen in een planherziening; zover bent u echter nog niet.

Momenteel geldt, zoals u aangeeft, op onderdelen nog het oude bestemmingsplan. Daar geldt een woonbestemming. Zonder al te zeer op de uitgebreide briefwisseling in te gaan, kan wel geconcludeerd worden dat de oppervlakte van de oorspronkelijke woonbebouwing ter plaatse 101,45 m² was.

architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a.

Waar de familie Wieselmann met het bouwplan een beroep op doet is een algemeen aanvaarde vrijstelling van de oppervlaktebepalingen van 10%: 101,45 m² plus 10% is 111,6 m².

Tenslotte is dit overeenkomstig uw beleid inzake het buitengebied. Ik wijs u op artikel 36 van uw nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Voor het toepassen van een dergelijk vrijstellingsregiem doe ik een beroep op het gelijkheidsbeginsel.

Voor alle overige woningen welke wel vallen onder het regiem van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2002 geldt immers ook een vrijstelling van 10% van oppervlaktematen.

Overigens stel ik, met u, dat het oude bestemmingsplan voor het buitengebied van kracht is. Op basis van dit plan heeft u, als voorloper voor de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan, de nota "Burgerbebouwing in het Buitengebied (deel II)" aangenomen. De nota dateert van 1995.

Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat u bij het opstellen van de brief aan de familie Wieselmann, het bestaan van deze nota over het hoofd hebt gezien. Toch geldt: wie A zegt, moet ook B zeggen. U verwijst naar het oude bestemmingsplan uit 1981. Dan moet u ook tegelijkertijd de nota uit 1995 er bij betrekken.

Ik wijs op hoofdstuk 3 van deze nota waarin heel duidelijk een regeling voor het uitbreiden van woningen is opgenoemen:

- de uitbreiding wordt toegelaten tot 85 m², en
- woningen die groter zijn dan 80 m² mogen met 10% worden uitgebreid tot maximaal 120 m².

Uw nota eindigt met de aanbeveling: "vooruitlopend op deze (komende) herziening van het bestemmingsplan ware in voorkomende gevallen medewerking te verlenen aan bouwplannen die passen binnen de voorgestelde regeling".

Ik kan me daar volledig in vinden.

De aanbeveling raakt in essentie de aanvraag om bouwvergunning van de familie Wieselmann.

Nogmaals samengevat: zij doen een beroep op u om conform uw oude bestemmingsplan voor het buitengebied en de daarbij behorende planologische nota's te mogen bouwen. Hiervoor heb ik u aangegeven dat de maximale bouwnorm op basis van deze stuk-120 m² is. Zij doen een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Immers elders op Wieringen geldt wel een vrijstellingsregiem van 10%, conform artikel 36 (voor hun niet geldende) bestemmingsplan Buitengebied 2002.

Ik hoop hierbij het door de heer Wieselmann ingediende bouwplan nogmaals toegelicht te hebben en verzoek u toch medewerking te verlenen aan het door de heer Wieselmann ingediende bouwplan.

Wellicht helpt dit verzoek u met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor de noodzakelijk te volgen procedure op basis van artikel 19 WRO.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.

Hoogachtend,

W.A. de Herder.



GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-----------------------------

Datum: 8 augustus 2003	Vergadering van burgemeester en wethouders				
Afdeling: GGZ	d.d.: 12 AUG. 2003				
Paraaf hoofd: <i>WJ</i>		B	W	W	S
Onderwerp: bouwplan Wieselmann, Oosterklief 3	Conform advies :				
	Bespreken :				

Ingesteld met bouwplan, onder voorwaarden dat:

Beslissing: - Voorgevel maximaal 3 meter vanaf de weg
 - ingesteld met droaen no-richting
 - opp. maximaal 103 m²
 - bijgebouw beslist niet gebruiken als (recreatie)woning.

Probleemstelling: De heer Wieselmann heeft een gewijzigd bouwplan ingediend voor het oprichten van een woning met vrijstaand bijgebouw aan de Oosterklief 3 te Hippolytushoef.

Bestemmingsplan

Voor het ingediende bouwplan zijn twee bestemmingsplannen relevant. Voor een deel van het bouwplan vormt het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" het toetsingskader. Voor een ander deel is het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981 vigerend (dit naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring van de bestemming "woondoeleinden" van het perceel Oosterklief 3 door Gedeputeerde Staten). Zie ook de tekeningen in de bijlage met daarop het bouwplan in relatie tot beide bestemmingsplannen (bijlage 1)

Bijgebouw

Het bijgebouw valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" en heeft de bestemmingen "erf" en "tuin". Op de bestemming "tuin", waar het bijgebouw grotendeels is gelegen, is geen bebouwing toegestaan. De grootte van het bijgebouw is 45,6 m², dit is binnen de toegestane 50 m². Wanneer het bijgebouw zou worden verplaatst naar de bestemming "erf", zou het binnen het bestemmingsplan passen.

De indelingstekening geeft aan dat het bijgebouw voorziet in een garage, portaal, toilet, wasbak, douche en zolder met twee bergingen. Om te voorkomen dat het bijgebouw wordt gebruikt voor bewoning of als recreatiewoning, zal aan de aanvragers duidelijk moeten worden gemeld dat het bijgebouw niet mag worden gebruikt als (recreatie) woning. Het bouwplan is als bijlage 2 toegevoegd.

Woning

Bestemmingsplan

Voor de gronden waarop de woning is gesitueerd geldt het bestemmingsplan "Buitengebied" en voor het grootste deel het bestemmingsplan "Buitengebied 2002". De woning is grotendeels gelegen op de bestemming "erf".

Oppervlakte

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" mag de oppervlakte van woningen worden herbouwd. Indien een woning kleiner dan 85 m² is, mag de oppervlakte tot dit aantal vierkante meters worden vergroot. De oorspronkelijke woning op het perceel Oosterklief 3 had een oppervlakte van 88,2 m² en twee aangebouwde bijgebouwen met een totale oppervlakte van 13,2 m². Het nu ingediende bouwplan bestaat uit een woning van 111,6 m². De oorspronkelijke situatie is in de bijlagen 3 (foto's) en 4 (kadastrale kaart) te vinden. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2002", artikel 36 lid 1 sub c, mag de oppervlakte met maximaal 10% worden overschreden indien dit noodzakelijk is in verband met een stedenbouwkundige verantwoorde inpassing van het gebouw. Dit zou betekenen dat er woning van $88,2 + 10\% = 97,02$ m² mag worden gerealiseerd met een bijgebouw van maximaal 50 m². Aangezien aan de heer Van Dijk is aangegeven dat hij een woning mocht realiseren van 101 m² en een bijgebouw van 50 m², zal de heer Wieselmann dit ook mogen.

Afstand tot de weg

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is de bestemming "woondoeleinden" tegen de weg aan gelegen. Naar aanleiding van een zienswijze van de heer H.J. van Dijk (vorige eigenaar van het perceel) is in overleg met HzA besloten om in het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" de oorspronkelijke bouwvlek 3 meter naar achteren te schuiven. Op deze manier staat de woning niet meer tegen de weg, maar wordt de karakteristieke bebouwing aan de Oosterklief (woningen dicht op de weg gesitueerd, duidelijk te zien op de plankaart) gehandhaafd. Aan de bestemming "woondoeleinden" is dan weliswaar door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden, maar de reden hiervan was de oppervlakte van 85 m² in het plan, terwijl de oorspronkelijke woning groter was.

In een gesprek met de heer en mevrouw Wieselmann en Marco Kerssens is afgesproken dat de woning vijf meter van de weg mocht worden gerealiseerd. Doordat de woning niet haaks op de weg wordt gerealiseerd, komt dit neer op 5 tot 12 meter van de weg gelegen.

Foto's van de bestaande situatie zijn te vinden in bijlage 5.

Nokrichting

De oorspronkelijke woning had een nokrichting haaks op de weg en in het bestemmingsplan "Buitengebied" is de bepaling opgenomen dat B&W over de nokrichting nadere eisen kan stellen. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" is opgenomen dat alle woningen een nokrichting haaks op de weg dienen te hebben, dit ter bescherming van de bestaande karakteristiek.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" kan voor een andere nokrichting vrijstelling worden gegeven, indien de vormgeving van het perceel en de situering van de bebouwing daartoe aanleiding geeft. In het bouwplan is de woning tegen de erfgrens gelegen. In bijlage 6 is het bouwplan in relatie tot de bestaande bebouwing aangegeven.

Advies : Gezien het bovenstaande:

- Aanvrager medelen dat het bouwplan moet worden aangepast. Conform eerdere mededelingen aan de heer Van Dijk de aanvrager aangeven dat er kan worden meegewerkt aan een woning van 101 m² met een bijgebouw van 50 m² (in de bestemming "erf"), conform de bestemmingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2002";
- Medelen dat er vrijstelling voor de nokrichting conform artikel 14 lid 4 ~~kan worden~~ ^{kan} gegeven.

Naam opsteller: Miranda  Steltenpool

Naam document: Wieselmann Oosterklief 3 / advies 4

architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a.

varkensgrasweg 3-5
1778 je westerland (wieringen)
tel.: (0227) 59 14 74
fax: (0227) 59 19 31
auto tel.: 06 - 53 77 65 05

bankrelaties:

ABN/AMRO bank hippolytushoef
rek. nr.: 47.44.29.962
ING bank hippolytushoef
rek. nr.: 65.13.59.546
postbank nr.: 27.47.929
k.v.k. alkmaar 37040211

Aan de hoorcommissie bestemmingsplan
Buitengebied, aan het College, aan de
Raad van de gemeente Wieringen,
Postbus 1,
1777 ZG Hippolytushoef.

onderwerp: bouwvlek en oppervlakte Oosterklief 3 westerland, 25-09-2002.

Geachte leden van de commissie,

Naar aanleiding van het bezoek aan uw commissie d.d. 17-09-2002 betreffende de zienswijze van de heer H.J. van Dijk, heb ik de behoefte om namens de heer Van Dijk te reageren, vooral naar aanleiding van de vragen uit uw commissie. En specifiek die van de heer J. Brouwer inzake de vraag over de bestaande oppervlakte van de opstal Oosterklief 3 van de heer Van Dijk.

De veronderstelling dat de commissie ook op de hoogte zou zijn van het achterliggende verhaal en de relevante stukken, bleek onjuist te zijn. Verder heb ik de stedenbouwkundige in de commissie gemist.

Redenen om op schrift in chronologische volgorde het proces van handelingen over en weer met de gemeente inzake het bouwvoornemen van de heer H.J. van Dijk en daarna uiteindelijk datgene waarvoor we door de commissie zijn gehoord.

28-12-2002: Eerste verzoek van De heer Van Dijk voor het wijzigen van de bouwvlek daarbij ingesloten een principe schets van een type Wieringse woonboerderij.

17-01-2002: Aanvraag sloopvergunning Oosterklief 3.

26-01-2002: Antwoord van het College, toegestaan 85 m2 wonen en 50 m2 garage/berging, iets naar achteren opschuiven is toegestaan (op dit moment was van kavel uitbreiding met een gedeelte van het aangrenzende kavel I 41 nog geen sprake).

01-03-2002: De sloopvergunning wordt afgegeven.

29-04-2002: Verzoek tot het oprichten van een type Wieringse woonboerderij (beleid College).

03-06-2002 t.e.m. 01-07-2002: Het bestemmingsplan Buitengebied ligt ter visie.

10-06-2002: De heer Van Dijk heeft een gesprek met de wethouder T. Beneker. De heer Van Dijk heeft e.e.a. in een brief (d.d. 10-06-2002) aangegeven. De wethouder geeft te kennen het ontwerp De Herder te kennen. Ondertussen heeft de heer Van Dijk in het gesprek aan de wethouder medegedeeld dat hij een perceel grond gelegen naast zijn perceel heeft aangekocht. Naar aanleiding van de brief wordt door de wethouder gesteld dat de gevraagde bestemming "Tuin" (indien het aangekochte perceel de bestemming "Tuin" zou krijgen dan is het toegestaan een toegangspad aan te leggen) aan de zuidzijde van het bouwwerk niet nodig is. Het bouwwerk, stelt de wethouder, dient naar het zuiden te worden opgeschoven zodat het bestaande toegangspad op het perceel I 39 kan blijven bestaan (aan de noordzijde van het perceel I 39).

10-06-2002/24-06-2002: Tussen deze twee data besluit het College het verzoek van d.d. 29-04-2002 af te wijzen. Inzake dit besluit is door de heer Van Dijk geen brief ontvangen (het besluit wordt in de besluitenlijst van het College gelezen).

architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a.

24-06-2002: De heer Van Dijk en ondergetekende hebben een gesprek met de wethouder T. Beneker. De wethouder komt aan het einde van het gesprek tot de slotsom dat de heer Van Dijk in een schrijven aan het College om herziening van het eerder ingenomen standpunt c.q. besluit moet verzoeken. De wethouder deelt opnieuw mee te willen mee-werken aan het opschuiven van de bouwvlek naar het nieuw gekochte perceel grond.

03-07-2002: Het schrijven met het verzoek om herziening van het besluit met bijlagen en foto's is aan het College verzonden.

13-08-2002: De heer Van Dijk informeert hoe het er voorstaat. Het blijkt dat het ambtelijk advies aan het College voorlopig terzijde is geschoven, en dat mevr. De Lepper e.e.a. moet uitzoeken c.q. moet beoordelen.

16-08-2002: De heer Van Dijk informeert bij mevr. De Lepper, hoe het nu verder moet. Er wordt toegezegd dat volgende week de heer Van Dijk wordt uitgenodigd (dus uiterlijk 23 augustus).

10-09-2002: Het gesprek met mevr. De Lepper, de heer Van Dijk en ondergetekende vindt plaats. Resultaat: We dienen eerst de hoorzitting af te wachten.

Al met al komt het er op neer dat deze zaak van het vigerende bestemmingsplan naar het ter visie gelegen bestemmingsplan Buitengebied is getild.

Wat is er nu eigenlijk aan de hand? Begrijp ik het nu goed dat ten alle tijde slechts een maximale bebouwing voor wonen tot 85 m² en garage/berging tot 50 m² is toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk bestaande woningen en woonboerderijen tot 85 m² respectievelijk 120 m² uit te breiden. Daarnaast is het mogelijk erfbebouwing tot 50 m² toe te staan. De totale bebouwde oppervlakte kan dus 170 m² bedragen. Verder is het mogelijk de bestaande bebouwingsoppervlakten samen te voegen waardoor mogelijkheden ontstonden die zelfs boven de hierboven genoemde 170 m² bebouwd oppervlak uitstegen, namelijk 180 m² tot wel 225 m² bebouwd oppervlak zonder dat er visueel onderscheid in wonen en erfbebouwing in het bouwvolume tot uitdrukking werd gebracht.

Het moet in het nieuwe bestemmingsplan toch ook mogelijk zijn bestaande bebouwingsoppervlakten samen te voegen tot een andere vorm van bebouwd oppervlak(ken). Is dat niet zo dan doet u de bewoners van de gemeente Wieringen onrecht aan. Het lijkt mij ook dat de commissie van alle relevante stukken inzage krijgt om het College, maar óók de Raad, van een gedegen advies te kunnen voorzien.

Nu terugkomend op het geval van de heer Van Dijk. Er stond een opstal van 100 m². Er zou daarnaast nog een erfbebouwing van 50 m² mogelijk zijn. Dit geeft een virtuele oppervlakte van 150 m². Het verzoek is een bouwwerk (type Wieringse boerderij) van 148 m² op te richten en de huidige bouwvlek enigszins te verplaatsen. De reden van deze verplaatsing van de bouwvlek is dat kavel I 39 is uitgebreid met een gedeeltelijk perceel grond van kavel I 41. Bovendien wordt het bouwwerk beter gesitueerd t.o.v. de weg en omwonenden. De gewijzigde situatie met de uitbreiding van het perceel en het verplaatsen van de bouwvlek is tijdens de hoorzitting aan uw commissie overhandigd.

In de hoop dat ik uw commissie hiermee nog meer duidelijkheid in de zaak van de heer Van Dijk heb verschaft, verblijf ik.

Hoogachtend,

W.A. de Herder

Bijlage: de situatie.

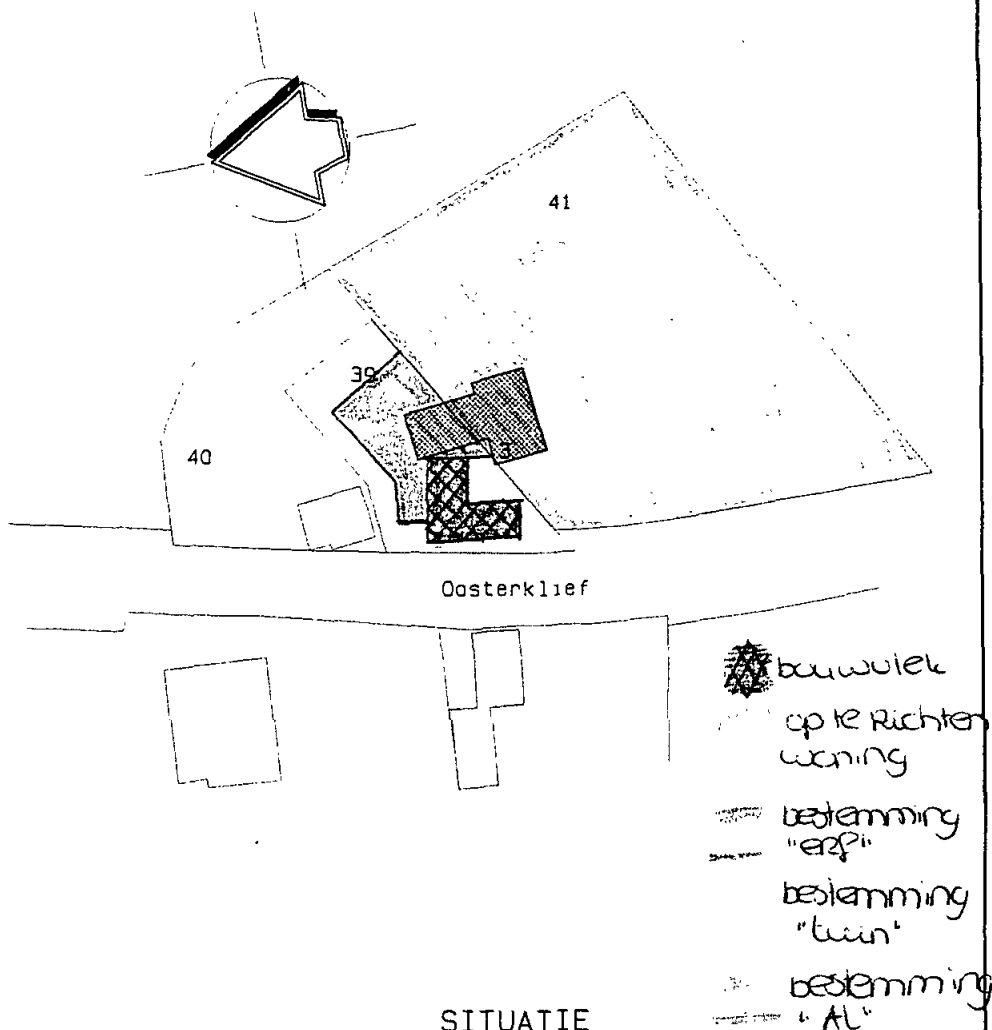
Voor akkoord,

H.J. van Dijk.

Situatietekening

"Buitengebied 2002"

7763+



Kadastrale gemeente Wieringen
Sectie I, nr. 39 en 41 ged.

Behoort bij de aanvraag om bouwvergunning voor de heer P. Wieselmann te Wervershoof

de aanvrager P. Wieselmann
Wervershoof, d.d.

30-12-2002

(handtekening)

architecten- en ingenieursbureau w.a. de herder b.n.a.

varkensgrasweg 3-5, 1778 je westerland (gemeente wieringen) tel.: (0227) 59 14 74 fax: (0227) 59 19 31 e-mail: deherder@wxs.nl

PROJECT : Het oprichten van een woonhuis aan de Oosterklief 3 te Hippolytushoef voor de heer P. Wieselmann, De Gonzer 5, 1693 HX Wervershoof, tel.: (0228) 585755 / 06 53358739	GEW.	DATUM	FORMAAT:
	1 PS	18-12-'02	473x994
	2 AC	30-12-'02	BLAD NO:
	3		01
	4		
	5		
6			
PROJ. NR: W 25030502	SCHAAL: 1:100 1:1000		
GETEKEND: P. Sanou	DATUM: 26 november 2002		

GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-----------------------------

Datum:	18 december 2002	Vergadering van burgemeester en wethouders			
Afdeling:	Ggzadm	d.d. 31 DEC. 2002			
Paraaf hoofd:	W	B	W	W	S
Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied	Conform advies :	P		B.	V.
	Bespreken :		P		V

Beslissing:

Brief van Dijk aan parson aan eerdere besluit
van 185m² hoofdgebouw 50m² erfbebouwing
overzichts cf. advies

Inleiding

Op 10 oktober 2002 is het bestemmingsplan Buitengebied door de gemeenteraad na een lange tijd van voorbereidingen vastgesteld. Vanwege een aantal langdurig niet ingevulde vacatures was er weinig continuïteit op de afdeling grondgebiedzaken en is er verzuimd een aantal in behandeling zijnde bouwplannen mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure. Deze plannen zijn daarom aangehouden, maar moeten wel afgehandeld worden. Verder liggen er een tweetal aanvragen voor het realiseren van paardenbakken, deze zullen ook behandeld moeten worden. Hieronder volgt eerst een korte uitleg van de stand van zaken inzake de aangehouden bouwplannen, daarna inzake de paardenbakken.

Aangehouden bouwplannen

Doesburg (Gemeenelandsweg 23)

De heer Doesburg wil een bestaande woning, met de bestemming "woondoeleinden", slopen en een nieuwe woning met garage enkele meters verderop oprichten. In mei 2002 heeft uw college besloten medewerking te verlenen aan het ingediende plan. Het ingediende plan is echter niet verwerkt in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan.

Wagemakers (Elft 89)

De heer Wagemakers wil een bestaande boerderij met de bestemming "agrarische doeleinden met bebouwing" slopen en een nieuwe woning enkele meters verderop oprichten. De bestemming zou daarbij moeten veranderen in "woondoeleinden". In juli 2002 heeft uw college hiervoor een nieuw voorbereidingsbesluit genomen omdat u bereid bent aan het plan medewerking te verlenen. Ook dit plan is niet verwerkt in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan.

Zingende Wielen (Akkerweg 39)

De heer Ott van de Zingende Wielen wil graag zijn wegrestaurant uitbreiden. Hij heeft

hiervoor al enkele jaren plannen. Hij heeft tegen het voorontwerp-bestemmingsplan destijds een inspraakreactie ingediend waarin hij verzoekt om een uitbreiding van 2000 m² toe te kunnen staan. De gemeente heeft destijds aangegeven het meest recente plan op te nemen in het bestemmingsplan. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft u het restaurant de mogelijkheid gegeven om 15 % te kunnen uitbreiden. Hiertegen is een zienswijze ingediend. Deze is gegrond verklaard en de plankaart is hierop aangepast. De voorschriften zijn echter niet aangepast waardoor een grotere uitbreiding dan 15% nog steeds niet mogelijk is.

Op 30 augustus 2002 heeft de heer Ott een nieuwe bouwaanvraag ingediend. In deze bouwaanvraag vraagt de heer Ott om een uitbreiding van 80% (453 m²). Aan deze aanvraag kan op dit moment niet tegemoet worden gekomen vanwege de zin uit de voorschriften. De bouwaanvraag is derhalve aangehouden.

Van Dijk (Oosterklief 3)

De heer van Dijk heeft eind december 2001 een principeverzoek ingediend voor de (her)bouw van een (Wieringer) boerderij. Op dat moment was reeds een voorbereidingsbesluit van kracht vanwege de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Hij heeft een verzoek ingediend om de bestaande woning te slopen en een nieuwe, grotere woning enkele meters verderop op te richten. Middels het indienen van een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is de oorspronkelijke bouwvlek enkele meters naar achteren verplaatst.

De bestaande woning had volgens het oude bestemmingsplan een oppervlakte van 85 m², echter volgens kadastertekeningen (die pas na vaststelling van het bp tevoorschijn zijn gekomen) was de oppervlakte van de woning 100 m². De heer van Dijk heeft een verzoek ingediend voor een woning van 148 m² met een inpandige garage.

In het oude, maar ook in het nieuwe bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid om vanwege kwaliteitseisen de oppervlakte van een woning te vergroten. Daarover is vastgelegd dat een woning tot maximaal 85 m² kan worden vergroot en dat er 50 m² aan erfbebouwing mogelijk is. Het aantal vierkante meters aan hoofd- en erfbebouwing mag niet bij elkaar opgeteld worden om zo een woning c.q. boerderij van bijvoorbeeld 130 m² mogelijk te maken. Er mag altijd een woning met een zelfde oppervlakte worden teruggebouwd.

De heer van Dijk neemt echter geen genoegen met een woning van 100 m², hij is van mening dat er de mogelijkheid moet zijn om een grotere woning te bouwen door de oppervlakte van hoofd- en erfbebouwing bij elkaar op te tellen.

Paardenbakken

Daarnaast is, om de aanleg van paardenbakken in het buitengebied tegen te gaan, het gebruik van gronden ten behoeve van recreatief gebruik met paarden als een verboden gebruik in het bestemmingsplan opgenomen, hieraan is een vrijstellingsbepaling gekoppeld om het gebruik in bepaalde gevallen te kunnen toestaan. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen wanneer de agrarische bedrijfsvoering het hoofdbestanddeel blijft van het bedrijf en mits de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden door het verlenen van de vrijstelling niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

In het ontwerp-bestemmingsplan was reeds opgenomen dat er voor het aanleggen van een paardenbak een aanlegvergunning noodzakelijk was. In artikel 7 lid 8 is namelijk opgenomen dat er een aanlegvergunning nodig is voor onder andere het afgraven, ophogen en egaliseren

van gronden. De vergunning zou moeten worden geweigerd indien de werken of werkzaamheden de landschapswaarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast. Dit artikel is uiteraard ook opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze nieuwe opgenomen bepaling (verboden gebruik bepaling) zijn er twee vergunningen aangevraagd voor het realiseren van paardenbakken. De vergunningen zijn aangevraagd door De Vries, voor een paardenbak aan de Oosterklief, en door Tijsen en Kragt, voor een paardenbak aan de Elft 93.

Conclusies en Aanbevelingen

De plannen van Doesburg, Wagemaker~~z~~, De Zingende Wielen en Van Dijk kunnen op dit moment niet worden afgehandeld. Het zijn plannen die in strijd zijn met het vigerende en het vastgestelde bestemmingsplan. Om deze bouwaanvragen af te kunnen handelen zullen artikel 19 lid 2 WRO procedures moeten worden gevolgd waarbij onder andere een verklaring van geen bezwaar bij de provincie moet worden aangevraagd.

Om de plannen van Doesburg, Wagemaker~~z~~ en de Zingende Wielen niet langer aan te houden adviseer ik uw college artikel 19 lid 2 WRO procedures op te starten. Normaliter vragen wij de aanvrager zelf om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Aangezien het hier gaat om een drietal aanvragen die hadden meegenomen kunnen en moeten worden in het vastgestelde bestemmingsplan zou uw college in dit geval zelf voor de ruimtelijke onderbouwingen kunnen zorgen.

Over het plan van Van Dijk is er geen overeenstemming tussen de gemeente en de heer Van Dijk. Daarom adviseer ik uw college de heer Van Dijk uit te nodigen tot het indienen van een bouwaanvraag waarbij de oppervlakte van de hoofdbouwing, de woning, maximaal 100 m² is. In de brief duidelijk aangeven dat de 50 m² erfbebouwing die volgens het bestemmingsplan mogelijk is, niet in het hoofdgebouw, op de bestemming woondoeleinden, kan worden gerealiseerd en niet bij de hoofdbouwing kan worden opgeteld.

Daar het bestemmingsplan Buitengebied nog niet is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, adviseer ik u de aanvragen tot het aanleggen van paardenbakken aan te houden totdat het bestemmingsplan van kracht is. Als bijlage bij dit advies treft u een concept-brief aan welke naar beide aanvragers van de paardenbakken kan worden gestuurd.

Advies :

1. Opstarten artikel 19 lid 2 WRO procedures voor de plannen van Doesburg, Wagemaker~~z~~ en De Zingende Wielen;
2. Zelf zorgen voor de ruimtelijke onderbouwingen die nodig zijn voor de op te starten vrijstellingsprocedures;
3. De heer Van Dijk in een brief uitnodigen tot het indienen van een bouwaanvraag onder de eerder genoemde voorwaarden;
4. Indieners van aanvragen tot het aanleggen van een paardenbak in een brief meedelen dat de aanvragen worden aangehouden totdat het bestemmingsplan van kracht is.

Grada de Lepper

Naam/document: advies bp buitengebied

GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-----------------------------

Datum:	Grondgebiedzaken	Vergadering van burgemeester en wethouders			
Afdeling:	25 juli 2002	d.d.: 13 AUG 2002			
Paraaf hoofd:		B	W	W	S
Onderwerp: Bouwschets Oosterklief 3	Conform advies :				
	Bespreken :		4	B.	y.

Beslissing :

Probleemstelling :

De heer W.A. de Herder heeft tegen uw principe uitspraak van 11 juni 2002, voor de tweedemaal een schetsplan ingediend voor een Wieringer Boerderij op het perceel Oosterklief 3, voor de heer Van Dijk.

Principe uitspraak 11 juni 2002:

geen medewerking verlenen aan het schetsplan van de heer Van Dijk voor het oprichten van een woning op het perceel Oosterklief 3. De heer Van Dijk verzoeken een bouwplan in te dienen conform besluit van 19 februari 2002 voor een woning met een omvang van 85 m² en erfbebouwing van maximaal 50 m².

Bestemmingsplan:

Het perceel Oosterklief 3 valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel bestemmingen, "woondoeleinden", "erf" en "tuin".

De gesloopte woning had een oppervlakte van zo'n 85 m² en lag pal tegen de weg aan. De reeds gesloopte woning van 85 m² beslaat tevens de bouwvlek in het vigerende bestemmingsplan met de bestemming "woondoeleinden". Daarnaast is er aan de bebouwing een kenmerk toegekend als "karakteristieke Wieringer bouwstijl" met aanduiding A.

De gevraagde uitbreiding geeft een totale woon oppervlakte van zo'n 148 m², en is gelegen in de bestemming "erven" en "agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijk waarde". Volgens het vigerende, als het huidige ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is de gevraagde woning met zo'n oppervlakte aan hoofdgebouw op de gevraagde locatie niet toegestaan.

Ruimtelijke onderbouwing!

Indien het een "echte" Wieringer boerderij betreft en de locatie zich er voor leent (stedenbouwkundig en landschappelijk) is er een uitzondering op deze regel. Uw beleid voor zo'n Wieringer boerderij is er op gericht om de oorspronkelijke typische boerderij en karakteristiek voor Wieringen terug te halen in het landschap.

Kijkend over Wieringen ben ik tot de conclusie gekomen dat Wieringen niet enkel één kenmerkend, karakteristieke Wieringer boerderij heeft, maar diverse type en varianten Wieringer boerderijen van klein tot groot. Het grote type valt op door zijn bouwmasa en typische houten zijde, maar over geheel Wieringen staan ook kleinere type. Het kleinere type is mijns inziens minder erkend.

Nu was de inmiddels gesloopte boerderij aangemerkt als " karakteristieke Wieringer bouwstijl" en was deze boerderij ook een Wieringer boerderij (het kleinere type, zie bijgevoegde foto's). De gevraagde Wieringer boerderij is veel groter van omvang dan er reeds heeft gestaan.

Momenteel wordt enkel alleen medewerking gevraagd voor het grote type Wieringer boerderij, met zijn karakteristieke houten achterzijde. Het grote type geeft veel meer mogelijkheden gerelateerd aan de huidige tijd en daardoor meer woongenot.

Mijns inziens is het terugbouwen van het grotere type Wieringer boerderij op Wieringen ruimtelijk en functioneel op zijn plaats, doch moet Wieringen geen museum stuk worden. Hierdoor hoeft een vraag om een Wieringer boerderij te mogen bouwen niet gelijk te leiden tot het grotere type Wieringer boerderij.

Ondanks dit bovenstaande en gezien eerder gespreken en gelet op het feit dat het perceel Oosterklief 3 een grotere omvang heeft gekregen (aankoop grond), is op deze locatie ruimtelijk functioneel de gevraagde Wieringer Boerderij (groter type) stedenbouwkundig en landschappelijk op zijn plaats.

Advisering:

Ik adviseer u gezien het laatste medewerking te verlenen aan de gevraagde Wieringer Boerderij (groter type) en in tegenstelling tot eerdere advisering bij een aanvraag bouwvergunning een zelfstandige vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te passen. Hierdoor zal gezien het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied niet is aangepast om dit bouwplan mogelijk te maken voorafgaand een voorbereidingsbesluit door uw raad genomen moeten worden. Indien uw raad tot een voorbereidingsbesluit beslist, kan de aanvraag bouwvergunning ingediend worden. Dan kunt u gelet op het delegatiebesluit van de raad zomogelijk overgaan tot toepassing van de zelfstandige vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de verklaring van geen bezwaar bij de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland worden aangevraagd

Advies :

1. In principe medewerking verlenen aan het oprichten van een Wieringer boerderij op het perceel Oosterklief 3;
2. De raad voorstellen om een voorbereidingsbesluit te doen gelden voor het perceel Oosterklief 3;

M. Bootsma



GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-----------------------------

Datum: 30 mei 2002	Vergadering van burgemeester en wethouders			
Afdeling: Grondgebiedzaken	d.d.: 30 mei 2002			
Paraaf hoofd:	B	W	W	S
Onderwerp: Oosterklief 3	Conform advies :	Z	B.	.
	Bespreken :	Z		

Beslissing : cf.

Probleemstelling : De heer W.A. de Herder heeft een bouwschets ingediend na aanleiding van een principeverzoek van de heer Van Dijk.

Schets:

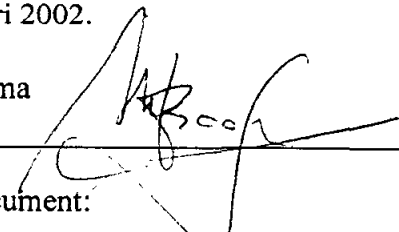
De bijgevoegde schets voldoet niet aan uw besluit over het principeverzoek van 19 februari 2002 en brief van 27 februari 2002.

U heeft in principe medewerking verleend aan een woning op het perceel Oosterklief 3 van 85 m² en 50 m² erfbebouwing. Het bouwplan betreft een woonboerderij, geen Wieringerboerderij, die vele malen de 85 m² en 50 m² te boven gaat. Stedebouwkundig gezien is zo'n grote woning op een klein perceel ook niet wenselijk zie besluit 19 februari 2002.

Ik adviseer u geen medewerking te verlenen aan dit schetsplan en de heer Van Dijk te verzoeken met een nieuw bouwplan te komen conform het principeverzoek.

Advies : geen medewerking verlenen aan het schetsplan van de heer Van Dijk voor het oprichten van een woning op het perceel Oosterklief 3, de heer Van Dijk verzoeken een bouwplan in te dienen conform besluit van 19 februari 2002 en kenbaar gemaakt per brief van 27 februari 2002.

M. Bootsma



Naam document:

GEMEENTE WIERINGEN

OPENBAAR	NIET	WEL	INTEGRAAL GEOBJECTIVEERD
----------	------	-----	-------------------------------------

Datum:	13 februari 2002	Vergadering van burgemeester en wethouders			
Afdeling:	Grondgebiedzaken	d.d.: 9 FEB. 2002			
Paraaf hoofd:		B	W	W	S
Onderwerp: principeverzoek Oosterklief 3	Conform advies :		✗	✗	✗
	Bespreken :				

Bestlissing : d.

Probleemstelling :

De heer H. J. van Dijk vraagt uw medewerking voor het slopen van een woning op het perceel Oosterklief 3 en het verplaatsen en vergroten van een bouwvlek.

Situatie:

De bestaande woning ligt vlak tegen de weg aan en is bouwkundig in zeer slechte staat. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk oogt de bestaande bebouwing niet fraai en is de bebouwing storend in het landschap. Daarnaast is de bebouwing uit oogpunt van verkeersveiligheid ook niet gunstig gelegen. De heer van Dijk is voornemens om het pand te kopen en te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen.

Bestemmingsplan:

Het perceel Oosterklief 3 valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel bestemmingen, "woondoeleinden", "erf" en "tuin".

De bestaande te slopen woning heeft een oppervlakte van zo'n 85 m² en ligt pal tegen de weg aan. De huidige woning beslaat tevens de bouwvlek bestemming "woondoeleinden".

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het veranderen/ vergroten van een woning in de bouwvlek toegestaan. Echter schrijft artikel 18 lid 2 e en 3 c "woondoeleinden" van het bestemmingsplan voor dat (art. 18 lid 2 e) ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte van een eengezinshuis mag worden vergroot tot 70 m², indien het een goothoogte heeft tot 3.50 meter en tot 50 m², indien het een grotere goothoogte heeft.

In artikel 18 lid 3 c kunt u gehoord de commissie vrijstelling verlenen van lid 2 e voor vergroting van de maximum oppervlakte van 70 m² tot 85 m² en die van 50 m² tot 70 m².

De gevraagde uitbreiding geeft een totale woon oppervlakte van zo'n 132 m², en is gelegen in de bestemming "erven". Volgens het vigerende, als het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied is de gevraagde woning met zo'n oppervlakte aan hoofdgebouw op de gevraagde locatie niet toegestaan.

Daarnaast heeft de raad met het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied in een motie vastgelegd dat een woning in het Buitengebied een hoofdgebouw mag hebben van 85 m² met een erfbebouwing van 50 m².

Mogelijkheid:

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt lijkt mij een verplaatsing van de bouwvlek meer naar achteren op het perceel geen probleem. U kunt middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening deze bestemmingswijziging mogelijk te maken. Daarbij kan zomogelijk de wijziging in het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied worden ingepast.

De heer van Dijk heeft bij dit verzoek een schets toegevoegd (nummer 1) Daarnaast heeft de heer van Dijk op vrijdag 8 februari j.l. een tweede variant aan mij overhandigd (nummer 2). Bouwplan nummer 1 is meer een West-Friese stolpboerderij welke mijn inziens niet past in de omgeving. Bouwplan nummer 2 komt meer in de richting van een type Wieringerboerderij, echter mijn inziens een "echte nep". Mijn inziens past het type Wieringerboerderij beter in het landschap. Beide bouwplannen voldoen niet aan de oppervlakte waarbij het hoofdgebouw 85 m² is en erfbebouwing tot een oppervlakte van 50 m². Bouwplan 1 geeft een hoofdgebouw van ruim 100 m² en bouwplan 2 geeft een hoofdgebouw van zo'n 132 m². Dit is exclusief erfbebouwing.

In het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied wordt juist heel terughoudend omgegaan met extra bebouwing. Het perceel Oosterklief 3 is vrij smal en niet erg groot van omvang. Mijn inziens past een woning zoals een type Wieringerboerderij niet op deze locatie. Op deze locatie kan beter een woning worden gerealiseerd met een hoofdgebouw van 85 m² met erfbebouwing van 50 m².

Ik stel u voor om in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de bouwvlek iets meer naar achteren op het perceel Oosterklief 3 (zoals bijvoorbeeld de woning op Oosterklief 5) en een woning toe te staan met een hoofdgebouw van 85 m² met erfbebouwing van 50 m², zoals de huidige woning en de bestemmingen ook toelaten.

Sloopaanvraag:

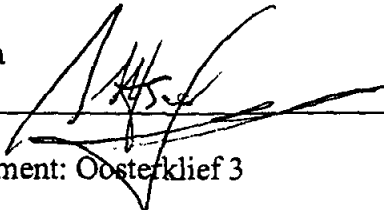
Tevens heeft de heer H.J. van Dijk een sloopaanvraag ingediend voor de woning op het perceel Oosterklief 3. (bijgevoegd) De huidige eigenaar is de heer of mevrouw J. ten Bokkel. Op vrijdag 8 februari j.l. is deze aanvraag in de Wieringercourant gepubliceerd, omdat de heer van Dijk aan had gegeven al eigenaar te zijn. Op maandag 11 februari j.l. kreeg ik een bezorgde mevrouw ten Bokkel aan de telefoon met de mededeling dat zij nog eigenaar is maar dat de heer van Dijk een mogelijke koper zou kunnen zijn. Volgens onze gegevens (bijgevoegd) is J. ten Bokkel eigenaar van het perceel Oosterklief 3.

De sloopvergunning kan pas verleend worden als de heer H.J. van Dijk eigenaar is van het betreffende perceel. Daarbij komt bij dat op 12 februari j.l. mevrouw M.T. ten Bokkel-Brink al een zienswijzen heeft ingediend. (bijgevoegd) Ik adviseer u om deze sloopaanvraag (ambtshalve) te weigeren, zodra de heer van Dijk eigenaar is, zomogelijk de sloopaanvraag te verlenen.

Advies :

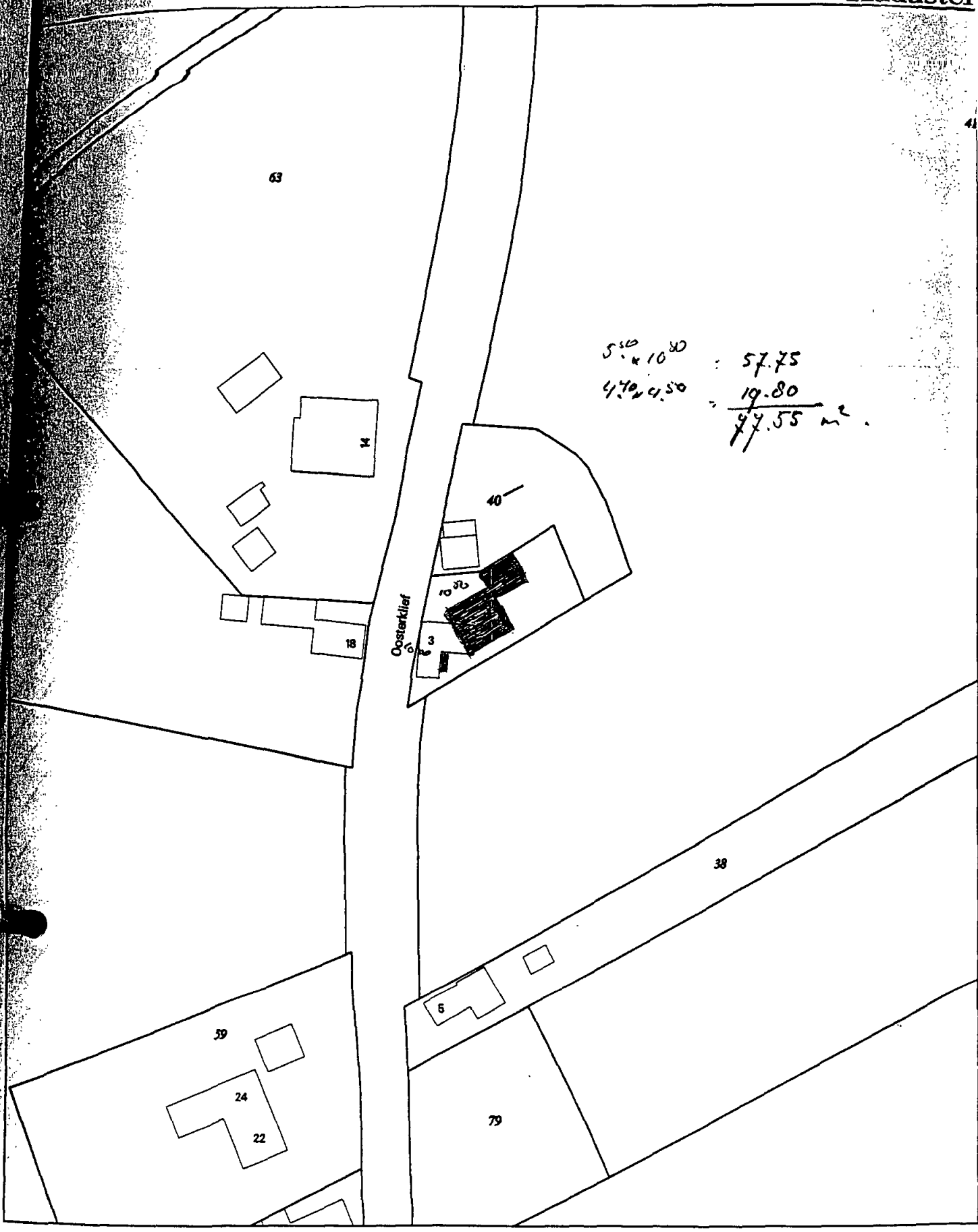
1. In principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een bouwvlek iets meer naar achteren op het perceel Oosterklief 3 en een woning toe te staan met een oppervlakte aan hoofdgebouw van 85 m² met erfbouwing van 50 m²;
2. De slooiaanvraag voor het slopen van een woning op het perceel Oosterklief 3 te weigeren.

M. Bootsma


Naam document: Oosterklief 3

De situatie Oosterklief 3, Hippolytusvaart.

Kadaster



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie n. j. van dijk

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebauwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente WIERINGEN
 Sektie I
 Perceelnummer 39
 Schaal 1: 1000



Voor zienluidend uittreksel, ALKMAAR, 28 december 2001.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen meten worden ontleend.
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers