

MEMO van college aan de raad

datum : 31 maart 2009 (ontvangen griffie 17 april 2009)
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Kleinschalige Woningbouw Kogendijk 93-95
Portefeuillehouder: J. Stam
Inlichtingen bij: A. de Waal

Aanleiding

De memo wordt opgesteld als antwoord op initiatief van ons college als onderdeel van de actieve informatieplicht.

Kernboodschap

Wij willen informatie verschaffen over de stand van zaken kleinschalige woningbouw Kogendijk 93-95.

Door uw raad is op 25 september 2007 een budget vastgesteld voor het onderzoeken van de mogelijkheid tot het bouwen van woningen op de gecombineerde locaties Kogendijk 91 (stolpboerderij) en 93-95.

Dit onderzoek is verwerkt in 'Kogendijk, Ruimtelijke Verkenning', gemaakt door 'Stegenga, Werkplaats voor Stedenbouw' in maart 2008. Hierin wordt gesteld dat met de bestaande bedrijfsbebouwing, en ook de mogelijke uitbreiding hiervan die binnen het bestemmingsplan mogelijk is, het contact vanaf de Kogendijk met het achterliggende landschap sterk verminderen. Ook heeft de aard van de bebouwing een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Om deze redenen wordt dan ook gesteld dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling op deze plaats mogelijk is.

Door KennemerWonen is medio 2006 een bod gedaan van €650.000,- voor de stolpboerderij. In juli 2006 is het college met deze verkoop akkoord gegaan en heeft dit aan uw raad gecommuniceerd.

Echter, na meer dan een jaar is een miscommunicatie tussen KennemerWonen en de gemeente aan het licht gekomen. De gemeente wil enkel de stolpboerderij verkopen, waar de woningstichting ook dacht het bijbehorende perceel (5,5 ha) aan te kopen. De woningstichting heeft hierop het bod verlaagd naar €240.000,-. In januari en februari 2008 hebben er nieuwe gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de woningstichting, maar het finale bod van KennemerWonen is €240.000,- gebleven.

Er zijn in februari van dit jaar nieuwe gesprekken geweest met KennemerWonen en de gemeente Bergen.

Afgesproken is om een nieuwe taxatie te laten opstellen ten behoeve van een waardebepaling voor het volledige perceel. (dus inclusief de 5,5 hectare grond).

Dit heeft betrekking op de toekomst van de stolp en de mogelijke invulling daarvan.

Er is een initiatief van de zorgboerderij Noorderhoeve en KennemerWonen om te komen tot een kleinschalig agrarische ontwikkeling met daarbij een woonfunctie voor acht cliënten met een verstandelijke beperking.

Wij hebben heeft op 7 augustus 2008 besloten de ontwikkeling van woningen op het perceel Kogendijk 93-95 niet te verbinden aan de toekomst van de stolpboerderij. Wij zijn van mening dat de trage besluitvorming en de onduidelijkheid rondom de stolpboerderij niet ten koste mag gaan van de ontwikkeling van vrijstaande woningen op het naastgelegen perceel Kogendijk 93-95.

Voor de ontwikkeling van de vrijstaande woningen op Kogendijk 93-95 zijn op 4 november 2008 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waaraan een ontwikkeling zal moeten voldoen. Op 25 november 2008 zijn deze randvoorwaarden na een aanpassing gewijzigd vastgesteld. Deze gewijzigde "Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Kogendijk 93-95, november 2008" vindt u in de bijlage.

Consequenties

In het door uw raad vastgestelde Kaderbesluit Gebiedsvisie is een door ons college voorgestelde zoeklocatie voor woningbouw op de hoek Kogendijk/Zijl door uw raad niet overgenomen. Dat houdt in dat op de locatie niet actief gezocht wordt naar locaties voor woningbouw. De voorgestelde ontwikkeling aan de Kogendijk is wel woningbouw, maar op een zodanig kleine schaal en in een dergelijke verschijningsvorm dat deze nieuwe woningen passend zijn in het landschap en ook de doorzicht naar het achterliggende landschap openhouden.

Om de ontwikkeling van vrijstaande woningen mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan te maken voor deze locatie. Deze locatie valt nu onder het bestemmingsplan voor het buitengebied en valt binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.

Dit bestemmingsplan wordt gemaakt op basis van de stedenbouwkundige voorwaarden. Het bestemmingsplan wordt betaald door de eigenaar/initiatiefnemer, maar het is natuurlijk aan uw raad om met het bestemmingsplan akkoord te gaan. De inhoud van het bestemmingsplan wordt dan ook strak begeleid en uiteindelijk door de gemeente beoordeeld. Het vaststellen van een bestemmingsplan blijft natuurlijk een raadsbevoegdheid.

Over de toekomst van de stolpboerderij is nog geen besluit genomen.

Betrokken partijen

Externe betrokken partijen zijn:

- provincie Noord-Holland

In het Streekplan Noord-Holland Noord is het gebied waar deze locatie ligt aangewezen als 'uitsluitingsgebied'. Dat houdt in dat er in beginsel geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Indien voldaan wordt aan een aantal eisen van de provincie zijn kleinschalige ontwikkelingen wel mogelijk.

- fam. Roos

Als aanvragers en grondeigenaren zijn zij direct belanghebbend bij deze ontwikkeling

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Kogendijk 93-95, oktober 2008