

MEMO van college aan de raad

datum : 17 februari 2011
aan : commissie bestemmingsplannen
van : College
onderwerp : Bouwen Buiten Bestaand Gebied;
incidentele woningbouw in het buitengebied
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink
Inlichtingen bij : Harry Vogel

Aanleiding

De aanleiding voor dit memo is gelegen in het gewijzigde provinciale beleidskader. Die wijzigingen zijn een gevolg van de in 2010 vastgestelde structuurvisie Noord-Holland 2040 en de daarop geënte verordeningen en regelingen. Met de bij dit memo gevoegde notitie willen wij u daarover informeren.

Bijlagen

- notitie Bouwen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied; incidentele woningbouw in het buitengebied (v5)
- Formulieren exploitatieplan en voorbeeldovereenkomst

Kernboodschap

Op 26 juni 2007 is door de raad de notitie “vrijkomende en voormalige agrarische bebouwing” vastgesteld. Die notitie gaat over functieveranderingen van vrijkomende agrarische bebouwing en bouwmogelijkheden ten behoeve van een (nieuwe) functie.

Daarnaast leeft er op grond van het vorige streekplan “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” nog het beeld dat er planologische ruimte was voor een jaarlijkse uitbreiding van 1 tot 5 woningen in de “uitsluitingsgebieden”, waartoe het buitengebied van Bergen behoorde.

We kunnen vaststellen dat met een verdere inperking van de mogelijkheid van verstedelijking van het landelijk gebied het beeld van de “5 –incidenteel”, voor zover dat al praktische waarde had, niet meer bestaat.

Voor die gevallen waarin bovenvermelde notitie, nieuwbouw van een woning mogelijk maakt, geldt nu een ander provinciaal beleidskader. De sloopregeling voor een nieuwbouwwoning is vervangen door de Ruimte voor Ruimte-regeling met een financiële benadering in plaats van een oppervlaktebenadering. De centrale vraag daarbij is of een gebouw in kwestie storend is. Belangrijke afwegingsaspecten zijn daarbij cultuurhistorie en de visie op de landschapontwikkeling. Antwoord moet worden gegeven of er sprake zal zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het op te stellen Landschapontwikkelingsplan kan de grondslag zijn voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling c.q. moet dat worden.

Overigens blijft dan nog de vraag of het in individuele gevallen ook steeds tot de mogelijkheid van de bouw van een woning kan leiden. Daarover bestaat ernstige twijfel. Er zijn ons nog geen praktijkvoorbeelden bekend. Praktijkervaring moet worden opgedaan door na overleg met de provincie in samenwerking met een initiatiefnemer aan de slag te gaan. Daarbij zal ook het nodige van een initiatiefnemer worden gevraagd aan inzet en middelen.

Voor overige woningbouw biedt de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen ruimte. Een gevolg is dat op diverse op grond van het beeld van het oude streekplan aangehouden dossiers aangaande verzoeken om een woning niet anders dan afwijzend kan worden beslist. Het is spijtig te moeten constateren dat het opgeroepen beeld van de "5-incidenteel" onterechte verwachtingen heeft gewekt.

Als uitwerking van een toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, als ook als uitwerking van de Structuurvisie Landelijk Gebied, is het gewenst te onderzoeken waar compenserende woningbouw tegen de grens van Bestaand Bebouwd Gebied kan plaatsvinden.

We zullen nagaan in hoeverre dat in het Landschapsontwikkelingsplan kan worden meegenomen.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord ligt er in ontwerp. Er is een frictie tussen de sloopregeling met compensatie in de vorm van een woning (raadsbesluit van 26 juni 2007) en de nieuwe Ruimte voor Ruimte-regeling.

We constateren dat de provincie in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro geen commentaar op de regeling in dat bestemmingsplan heeft gegeven. In principe kan het bestemmingsplan met de "oude" sloopregeling worden vastgesteld.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid is er die vrijheid niet meer. Voor het landelijk gebied ontstaan er zo twee verschillende regelingen voor compensatie van sloop van voldoende storende bebouwing. Op de vraag welke van de twee de meeste "winst" op het gebied van ruimtelijke kwaliteit als ook voor een initiatiefnemer oplevert, kan op dit moment geen pasklaar antwoord gegeven. Biedt de Ruimte voor Ruimte-regeling meer soulaas bij gevallen in het werkingsgebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, dan kan nog altijd daaraan uitvoering gegeven worden.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gezonden naar de provincie. In theorie kan de provincie op dit onderdeel een aanwijzing geven. Gelet op het feit dat de provincie tot nu toe niet heeft gereageerd op het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan is dat niet waarschijnlijk.

In het licht van het bereiken van een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit – een uitgangspunt van de Structuurvisie Landelijk Gebied – willen wij zoveel mogelijk en zo ruim mogelijk uitvoering geven aan de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Na bespreking van de notitie bouwen Buiten Bestaand Bebouwd Gebied in de commissie Bestemmingsplannen wil het college van b&w op zo kort mogelijke termijn de liggende verzoeken voor incidentele woningbouw in het buitengebied beantwoorden. De notitie zal daarbij de leidraad vormen.

Tegelijkertijd zal actief in gesprek worden gegaan met de Provincie over de uitvoerbaarheid van de regeling. Vooral de financiële compensatieregeling lijkt te knellen met de wens om te komen tot grotere ruimtelijke kwaliteit. De commissie zal hierover worden geïnformeerd als daar aanleiding voor is.