

Aan het College van B&W van Gemeente Bergen-NH,
t.a.v. de heer R. Zeeman,
Jan Ligthartstraat 4,
1817 MR Alkmaar.

Alkmaar, 1 maart 2016.

Betreft: Project Ruimte voor Ruimte Jaagkade, Koogerweg en Idenslaan te Schoorl.

Geacht College, Geachte heer Zeeman,

Hierbij stel ik u voor een project Ruimte voor Ruimte (RvR) Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Idenslaan:

Jaagkade 5

Aan Jaagkade 5 bevinden zich ruim 1.400 m2 agrarische opstallen die sinds 2000 deze functie hebben verloren, sindsdien in gebruik als caravanstalling en voor diverse opslag.

Aanleiding voor het (te combineren) plan RvR ontstond in maart 2015 toen ik door derden in contact werd gebracht met de fam. Polle die overwoog hun agrarische opstallen in te zetten voor Ruimte voor Ruimte, maar daar zelf de mogelijkheden niet toe zag.

Dit overleg heeft enige tijd stil gelegen maar kreeg begin dit jaar een vervolg waarbij de fam. Polle mij heeft gevraagd e.e.a. te onderzoeken waarvoor nadere afspraken zijn gemaakt.

- Plan:
- Het geheel excl. woonhuis wordt gesloopt.
 - Nabij het woonhuis wordt een schuur van 150 m2 herbouwd.

 Aan de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt m.b.t. een boerencamping heeft de fam. Polle geen behoefte evenals aan de herbouw van woningen op eigen terrein. Men wil graag vrij blijven wonen. Herbouw dient elders plaats te vinden.

Jaagkade 5 ligt in de Harger- en Pettemerpolder, aan een belangrijke (fiets-)route van Schoorl/Camperduin naar het noorden. De huidige opstallen kunnen als storend worden aangemerkt.

Met de sloop van de opstallen, het vervallen van de mogelijkheid van een camping en beperken van het erf, wordt de openheid definitief vergroot en mogelijk toekomstige verrommeling voorkomen.

Koogerweg 1

Aan de Koogerweg bevinden zich ruim 3.000 m2 agrarische en andere opstallen, sinds 2007 in gebruik voor diverse nevenactiviteiten en opslag.

De locatie Koogerweg 1 is eerder voor RvR in beeld geweest, door de gemeente voorgesteld, waarbij de fam. Modder mij heeft gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken, maar de opstallen komen nu voor het grootste deel niet meer in aanmerking voor RvR. Van de meeste bebouwing zit geen vergunning in het bouwdoossier.

De gemeente staat daarom op het standpunt dat de meeste bebouwing illegaal is, waarvan zij volgens de 'Uitvoeringsregeling 2015' van de provincie niet meer zelf mag bepalen of het in aanmerking komt voor RvR.

De gemeente heeft aangegeven een boerencamping met schuur te overwegen of anders te handhaven.

Nu de gemeente de bestemming heeft gewijzigd naar 'Wonen' en daardoor illegale agrarische bebouwing niet meer gelegaliseerd kan worden, kan met handhaving getracht worden de bebouwing weg te krijgen.

De fam. Modder heeft echter in meerdere gesprekken met de gemeente aangegeven dat zij niet voornemens is de opstallen vrijwillig te slopen en de vuilstort te saneren, waarvoor ook de middelen ontbreken. De gemeente heeft hen daarbij niets extra's te bieden. Aan een boerencamping bestaat ook bij hen geen behoefte.

Daarbij biedt het volgens het bestemmingsplan creëren van een boerencamping als alternatief, zoals ambtelijk voorgesteld, bepaald geen zekerheid dat het erf niet opnieuw in verval zal raken.

De fam. Modder is wel genegen mee te werken aan RvR, voor zover mogelijk, waarvoor zij mij gevraagd heeft de mogelijkheden opnieuw te onderzoeken. De uitkomst van een eventuele gerechtelijke procedure is immers (voor beide partijen) onzeker.

Indien de gemeente doorzet met handhaving dat resulteert in een procedure waarin de fam. Modder in het gelijk wordt gesteld, zal de noodzaak van de fam. Modder om mee te werken aan RvR komen te vervallen!

Het is daarom zaak de onzekere posities positief te benaderen, langdurige en kostbare procedures te vermijden en het 'probleem' Koogerweg op korte termijn definitief op te lossen.

Voorgesteld wordt Koogerweg 1 mee te nemen in het RvR-plan van Jaagkade 5, waardoor ook de Koogerweg wordt gesloopt, gesaneerd en zodanig heringericht dat het risico op verval het minst zal zijn.



Plan: - Het geheel excl. woonhuis wordt gesloopt en de vuilstort gesaneerd.
- Tegen het woonhuis wordt een kapberg van 150 m2 herbouwd.

Van bestaande rechten worden alleen de (contante) waarde van de te vervallen camping en een schuur waar een vergunning voor aanwezig is in de exploitatie RvR meegenomen.

Ook hier geldt dat met de sloop van de opstallen, het vervallen van de mogelijkheid van een camping en beperken van het erf, de openheid definitief wordt vergroot en mogelijk toekomstige verrommeling voorkomen.

Ook Natuurmonumenten, inmiddels beheerder van 200 ha (50%) in de Harger- en Pettemerpolder, onderschrijft het belang van sanering en openheid van deze locatie!

Herbouwlocatie

Beide locaties komen niet in aanmerking als herbouwlocatie. Aan de Koogerweg 1 is woningbouw ongewenst en onvoldoende mogelijk vanwege de vuilstort en aan de Jaagkade 5 wil de fam. Polle vrij blijven wonen.

Daarbij is herbouw in de Harger- en Pettemerpolder beleidsmatig niet gewenst. Ook buiten de regeling RvR wordt er voor geijverd bebouwing uit deze polder (EHS, natura 2000 en weidevogelleefgebied) te verwijderen, zo heeft ook Natuurmonumenten benadrukt.

Het vinden van een alternatieve locatie tegen BBG is echter met de 'Uitvoeringsregeling 2015' (nog) lastiger geworden. De provincie heeft aangegeven dat een alternatieve herbouwlocatie niet tegen een hoger bedrag dan landbouwwaarde (ca. € 5,-/m2) mag worden ingebracht. Een dergelijke locatie tegen BBG voor die prijs is redelijkerwijs niet te vinden.

Voor het eerder gepresenteerde project RvR aan de Koogerweg zijn door mij in 3 aanvragen diverse locaties voorgesteld waaronder de Idenslaan. Deze locatie is toen afgewezen vanwege 'penetratie' van het open gebied.

De Idenslaan en andere locaties werden eerder beoordeeld vanuit een absolute voorkeur van de gemeente voor herbouw aan de Koogerweg. Omdat herbouw aan de Koogerweg en Jaagkade niet aan de orde zijn, kan de Idenslaan als herbouwlocatie objectiever worden beoordeeld.

De locatie ligt tegen BBG in de Binnenduinrand, neemt geen doorzicht weg, is omgeven door bomen en (boeren-)erven, waarbij een deel van de bebouwing van de 'Weijdt-buurt' nog voorbij de herbouwlocatie is gelegen. Indien de locatie wordt uitgezoomd is van 'penetratie' van het open gebied geen sprake.

Goed beschouwd is de Idenslaan daarom juist een voorbeeld herbouwlocatie, die voldoet aan alle redelijkerwijs denkbare voorwaarden en wordt dan ook opnieuw voorgesteld, wat resulteert in het RvR-plan Jaagkade-Koogerweg-Idenslaan.

Het perceel Idenslaan is 13-6-2013 aangekocht voor € 7,50/m² (voor eigen risico, 3 maanden na de start van het eerste project RvR aan de Koogerweg).

Ik ben bereid om deze voor € 5,-/m² in te brengen en het verschil als verlies te nemen.

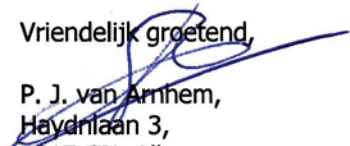
Ik houd me echter aanbevolen voor een beter alternatief, mocht de gemeente deze beschikbaar willen stellen. Bij aanvang van het project RvR Koogerweg in 2013 heeft men echter aangegeven hiervoor geen gronden te kunnen inzetten.

Als bijlagen zijn bijgevoegd plaatjes situaties en herinrichtingen, een beperkte beschrijving van de voorgeschiedenis Koogerweg 1, kenmerken van de locaties en ruimtewinst.

Hierbij verzoek ik u vriendelijk het plan neutraal voor een ruimtelijk oordeel aan de Commissie Bestemmingsplannen voor te leggen en dit oordeel leidend te laten zijn bij uw besluit het plan in procedure te brengen.

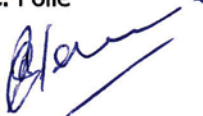
Hopend op een spoedige reactie teken ik.

Vriendelijk groetend,


P. J. van Arnhem,
Haydnlaan 3,
1817 GN Alkmaar.
Tel. 06 53 530 530
info@novavast.nl
www.novavast.nl

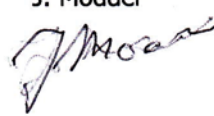
Akkoord,
voor zover het
de Jaagkade 5 betreft,

C. Polle



Akkoord,
voor zover het
de Koogerweg 1 betreft,

J. Modder



Plan Ruimte voor Ruimte

1 maart 2016

Sloop Jaagkade 5 en Koogerweg 1;

herbouw 4 woningen aan de Idenslaan.

Bijlagen: - locaties: foto's, situatie, herinrichting;
- ruimtewinst.

P. J. van Arnhem,
Haydnlaan 3,
1817 GN Alkmaar.
Tel. 06 53 530 530
info@novavast.nl
www.novavast.nl



Planomschrijving

Jaagkade 5

- Alle opstallen excl. woonhuis met aanbouw, totaal 1.424 m², worden gesloopt, evenals 1.150 m² verharding.
- Het 'Agrarisch' bouwperceel ca. 10.000 m² komt te vervallen en wordt 'Wonen', beperkt tot een erf met een oppervlak van ca. 1.500 m², waardoor tevens de mogelijkheid van een camping komt te vervallen.
- Nabij de woning komt een bijgebouw/schuur van 150 m².

De schuren en mestbak hebben sinds 2000 hun agrarische functie verloren. De grote voormalige melkschuur wordt thans gebruikt als caravanstalling, overige schuren en mestbak voor diverse opslag. De grote schuur en mestbak zijn onderkelderd.

Koogerweg 1

- Alle opstallen excl. woonhuis, totaal ca. 3.160 m², verspreid over een oppervlak van ca. 8.000 m², worden gesloopt.
Voor de container aan de weg waar volgens de gemeente illegaal in wordt gewoond loopt een handhavingprocedure. Afhankelijk van het verloop zal deze in het plan worden meegenomen.
- De voormalige vuilstort zal worden voorzien van een leeflaag, overeenkomstig een door de provincie goed te keuren saneringsplan.
- De mogelijkheid tot het maken van een boerencamping op deze voormalige agrarische locatie komt te vervallen. Opnieuw verrommeling wordt hierdoor tegengegaan.
- Het erf wordt beperkt tot 1.500 m².
- Achter tegen het woonhuis wordt de mogelijkheid gecreëerd een bijgebouw/kapberg van 150 m² te bouwen, zoals deze daar volgens Modder vroeger heeft gestaan, met op de begane grond stalling van machines voor onderhoud van het 13.545 m² grote terrein, parkeren en opslag.

Alleen de (contante) waarde van de te vervallen camping (15 kpl) en een schuur waar een vergunning voor aanwezig is, worden in de exploitatie RvR meegenomen.

Eindsituatie Jaagkade 5 en Koogerweg 1

Met de sloop van de opstallen wordt de Harger- en Pettemerpolder ontdaan van storende en overbodige bebouwing.

Met de sanering van het perceel Koogerweg 1 en afgebakende herinrichting komt een einde aan een ruim 30 jarige strijd tegen verrommeling van deze locatie.

Voor beide locaties geldt dat het bestemmingsplan en herinrichting voldoende waarborgen geven om de nieuwe situatie goed te kunnen overzien en te handhaven, waardoor de landelijke invulling en openheid van deze ecologisch waardevolle polder en belangrijke fietsroute blijvend zal zijn.

Idenslaan

- Aan de Idenslaan worden 4 woningen gebouwd op een perceel dat grotendeels omsloten is door bomen.
- Het zicht vanaf de laatste woning (nr. 23) naar de polder blijft gehandhaafd door de bebouwingsstrook 25 m terug te leggen, waardoor een voorweide ontstaat (ontwerp La4sale, landschapsarchitecten).
- Aan de zijde van nr. 23 en aan de zijde van het fietspad wordt een strook van 10 m vrij gehouden, waardoor deze visueel vrij blijven van de erven en bebouwing.
- De ontsluiting vindt plaats via een ventweg van halfverharding. Aansluiting op de Idenslaan kan plaatsvinden aan de zijde van nr. 23, weg en erfgrens onderling gescheiden door een houtwal, ca. 45 m van de erfgrens van nr. 23 gelegen of een ontsluiting per 2 woningen.
- De kavels zijn ruim waardoor een natuurlijke opzet en groene erfscheiding mogelijk is.

Ruimtewinst, samengevat

Sloop Jaagkade 5	:	- bebouwing:	$1.424 - 150 = 1.274 \text{ m}^2$	
		- verharding:	1.150 m ²	
Sloop Koogerweg 1	:	- bebouwing:	$3.160 - 150 = 3.010 \text{ m}^2$	
		- verharding:	505 m ²	
Herbouw Idenslaan	:	- bebouwing:	612 m ²	
		- verharding:	450 m ²	
Herbouw %	:	- bebouwing;	Jaagkade + vergund Koogerweg + Idenslaan	: 47%
			Jaagkade + Koogerweg + Idenslaan	: 14%
		- verharding:	27%	

Jaagkade 5









Idenslaan

23

1



2



3



Herbouw Idenslaan: 4 woningen aan een langgerekte weide