

MEMO

datum : 16 december 2009
aan : de Algemene Raadscommissie
van : het college
kopie aan : -
onderwerp : Herinrichting Herenweg 53-57 te Bergen

Inleiding

In de commissievergadering van 13 oktober jl. is de herinrichting van het perceel Herenweg 53-57 te Bergen aan de orde gekomen. Dit bouwplan betreft de herbouw van een stolpboerderij en de splitsing daarvan in twee wooneenheden en de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Het bouwplan zoals dat destijds aan u is voorgelegd betrof tevens het gedeeltelijk verleggen van de bestaande ontsluitingsweg. Aangezien echter gebleken is dat, met name, het verleggen van deze weg op veel weerstand stuit, heeft de aanvrager besloten de ontsluitingsweg uit het bouwplan te halen. Het bouwplan bestaat momenteel dan ook uit de herbouw van een stolpboerderij alsmede de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Voor uitgebreide informatie over het bouwplan verwijzen wij u naar het bij deze memo gaande informatieboekje van Leeuwenkamp Architecten. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing treft u aan als bijlage 1 in het raadsinformatiesysteem (RIS-systeem).

I Voorbereidingsbesluit

Aangezien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Weidegebied', is het noodzakelijk hiervoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) te voeren. Het college heeft op 27 januari 2009 besloten hieraan medewerking te verlenen. Aangezien het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar dient tevens een voorbereidingsbesluit te worden genomen. Het nemen van een dergelijk (procedureel) besluit is een raadsbevoegdheid. Voor wat betreft het voorbereidingsbesluit verwijzen wij u naar separaat raadsvoorstel met bijlage.

II Gelegenheid tot horen

Het nemen van een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 1 WRO is een collegebevoegdheid. In het delegatie- en mandaatbesluit 2006 is bepaald, dat de raadscommissie ten aanzien van besluitvorming over de toepassing van artikel 19 lid 1 WRO procedures dient te worden gehoord. In de vergadering van 13 oktober jl. kwam naar voren dat toch nog extra uitleg nodig is ten aanzien van het bouwplan. Hieronder zullen wij u nader informeren over het bouwplan, waarbij tevens een reactie op de gestelde vragen gegeven wordt.

Voorgeschiedenis

Aanvrager is in 1985 in het Woud komen wonen. Sinds zijn komst heeft hij het achterstallig onderhoud van zijn perceel en vervolgens het jaarlijks onderhoud hiervan – met ondersteuning van deskundigen – ter hand genomen. Ook zijn vele honderden bomen door hem geplant. Daarnaast is door hem 5 ha bollenland in de Filistijnse polder aangekocht en omgevormd naar weiland. Tegen deze achtergrond is in 2006 ook het buurperceel aangekocht om aan de reeds vele jaren bestaande en groeiende verwaarlozing en overlast een einde te maken, te saneren en weer in de staat brengen die in deze prachtige omgeving past. Sinds 2006 is daarover overlegd met de gemeente, hetgeen geresulteerd heeft in voorliggend plan.

Huidige situatie

Tijdens de vergadering van 13 oktober jl. werd opgemerkt dat de situatie op het perceel in kwestie er niet verloederd of rommelig uitziet. Graag willen wij benadrukken dat dit echter het resultaat is van het feit dat aanvrager, met toestemming van het college, reeds in 2007 verschillende legale en illegale bouwwerken heeft verwijderd c.q. gesloopt om te voorkomen dat ze zouden worden gekraakt en opnieuw (illegaal) zouden worden gaan gebruikt. Om een goed beeld te kunnen krijgen van de panden die er destijds stonden en die er momenteel nog staan, verwijzen wij u naar de inventarisatie van Leeuwenkamp Architecten, welke u aantreft op pagina 18 van bijgaand informatieboekje van Leeuwenkamp Architecten.

Ruimte voor Ruimte beleid

Voor dit bouwplan is aansluiting gezocht bij het provinciale Ruimte voor Ruimte beleid (bijlage 2, RIS). Dit beleid is gericht op een aantoonbare en duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied door sloop van landschappelijk storende bebouwing en compensatie in de vorm van woningbouw. Verrommeling of verpaupering van het landschap kan zo worden tegengegaan.

De Ruimte voor Ruimte regeling kan gezien worden als een aanvulling op het provinciale alsmede het gemeentelijke VAB-beleid (Vrijkomende agrarische bebouwing). Het Ruimte voor Ruimte beleid is minder strikt dan het VAB-beleid, aangezien hieronder niet alleen (voormalige) agrarische bebouwing valt, maar ook andere storende opstallen in het buitengebied. Bovendien levert de ondergrens van 1000m² sloopvereiste uit het VAB-beleid in de praktijk vaak een probleem op. Bij de Ruimte voor Ruimte regeling geldt deze ondergrens niet.

Zoals gezegd bestond en bestaat de 'storende' bebouwing op het perceel in kwestie uit een groot aantal, al dan niet vergunde opstallen in de vorm van schuren, stacaravans en zomerhuisjes, veelal in erbarmelijke staat. Een groot deel van deze opstallen is, met toestemming van de gemeente, in 2007 verwijderd c.q. gesloopt. Bovendien is de stolpboerderij volledig verwaarloosd en is het perceel momenteel voor weinig doeleinden bruikbaar. De voor het gebied kenmerkende stolpboerderij zal, met behoud van karakter, volledig gerenoveerd worden en hiermee weer een prominente plaats krijgen in het gebied. Daarnaast zullen twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

Wij zijn van mening dat met de realisering van de voorgestelde herinrichting de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk wordt verbeterd. Bovendien is er, aangezien er meer bebouwing is/wordt gesloopt dan er wordt teruggebouwd sprake van ontstening van het gebied en 'ruimte voor ruimte'.

Beleidslijn splitsing van stolpen

Bij besluit van 19 december 2008 heeft de Raad beleidslijnen vastgesteld die moeten worden gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen. Eén van deze beleidslijnen handelt over de splitsing van stolpboerderijen. Daarin wordt, onder meer, gesteld dat de mogelijkheid tot splitsing afhankelijk is van de grootte van de stolp. Ook mag splitsing geen afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter (constructie, hoofdvorm, uiterlijk etc.) van het gebouw en het erf.

De splitsing van de stolpboerderij in kwestie past binnen deze beleidslijn.

Woonbestemmingen op de percelen Herenweg 53/57

In de vergadering van 13 oktober jl. werd de vraag gesteld hoeveel woonbestemmingen er op het perceel in kwestie rusten. Hierover het volgende:

Uit de bouwvoorschriften behorende bij de bestemming 'Agrarische doeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan 'Weidegebied' blijkt dat per agrarisch bedrijf uitsluitend één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Wij gaan er vanuit dat de stolpboerderij destijds is opgericht als bedrijfswoning. De plankaart en planvoorschriften kunt u vinden als bijlage 3 op het RIS-systeem.

Daarnaast heeft het linkerdeel van het dubbele woonhuis (thans huisnummer 53) conform het bestemmingsplan een woonbestemming. Het rechterdeel (thans huisnummer 55) valt binnen de agrarisch bestemming en heeft dan ook strikt formeel geen woonbestemming. Uit archiefonderzoek (bouwtekeningen) blijkt echter dat het dubbele woonhuis reeds in 1912 als zodanig is opgericht. Dit gebruik valt dan ook onder de bepalingen van het vigerende overgangsrecht.

Kort gezegd komt het er dan ook op neer dat er op het perceel in kwestie momenteel drie woningen zijn toegestaan. In de nieuwe situatie komt er één woning bij.

In dit kader willen wij graag opmerken dat de vraag, hoeveel woningen momenteel op het perceel zijn toegestaan in relatie tot hoeveel woningen er in de situatie na de herontwikkeling van het gebied terugkomen, eigenlijk niet relevant is. Het Ruimte voor Ruimte beleid hanteert namelijk, in tegenstelling tot het VAB-beleid, geen maximum voor het aantal woningen dat als compensatie voor storende en/of niet passende bebouwing in aanmerking komt. Bovendien is de toename met één woning reeds te rechtvaardigen doordat dit past binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van de splitsing van stolpen.

Conclusie

Met de transformatie van storende bebouwing naar ruimtelijke kwaliteit wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Ruimte voor Ruimte beleid van de provincie Noord Holland, waarbij gestreefd wordt naar duurzame kwaliteitsverbetering en behoud van landschappelijke kenmerken. De storende bebouwing is en wordt gesaneerd en vervangen door bebouwing die aansluit bij de karaktereigenschappen en kenmerken van het gebied. De splitsing van de stulp past bovendien tevens in de gemeentelijke beleidslijn ten aanzien van de splitsing van stolpen.