

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	8 maart 2018
Commissievergadering d.d.	:	20 februari 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder T. van Rijnberk
Programmaonderdeel	:	001. Bestuur 001002. Raad en Griffie
Registratienummer	:	2018002948
Productiedatum	:	13 februari 2018

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het vaststellen van een ruimtelijk kader voor de bouw van een stal en berging op landgoed Elswoutshoek

Voorgesteld besluit:

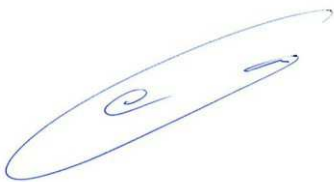
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 februari 2018

besluit:

1. Het ruimtelijk kader voor een stal en berging op landgoed Elswoutshoek vast te stellen;
2. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een stal en berging op landgoed Elswoutshoek conform het ruimtelijk kader zoals benoemd in punt 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 8 maart 2018



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 14 (VVD, D66, GrL (2), CDA, PvdA

Stemmen tegen: 5 (LB, GrL (1), HvB)

Voorgesteld besluit

1. Het ruimtelijk kader voor een stal en berging op landgoed Elswoutshoek vast te stellen;
2. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een stal en berging op landgoed Elswoutshoek conform het ruimtelijk kader zoals benoemd in punt 1.

Aanleiding en beoogd effect

In de raadsvergadering van 1 februari heeft uw raad onder voorwaarden een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de realisatie van een zomerhuis op landgoed Elswoutshoek. Tijdens deze raadsvergadering heeft het college toegezegd om op korte termijn een ruimtelijk kader aan de raad ter besluitvorming aan te bieden voor de realisatie van een stal en een berging op het landgoed. Deze toezegging is de aanleiding om dit voorstel aan uw raad aan te bieden.

Het verzoek

In juli 2017 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend (zie bijlage 1) voor onder andere het realiseren van een stal en berging binnen de utiliteitszone van het landgoed (in dit geval de tuinbestemming). In januari 2018 heeft de initiatiefnemer zijn verzoek gewijzigd (zie bijlage 2) door de stal ten zuiden van de utiliteitszone (in de natuurbestemming) te projecteren. Dit is bijzonder aangezien de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) al in december 2016 heeft aangegeven dat men vanuit cultuurhistorisch perspectief over een stal ten zuiden van de vm. dienstwoningen, loodrecht op de Elswoutslaan, geen positief advies zal geven. Door een dergelijke positie worden zichtlijnen doorsneden en wordt inbreuk gemaakt op de vloeiende overgang van weide naar beboste heuvel. Tevens heeft het impact op het arcadische en pastorale karakter er van, aldus de RCE.

Ook vanuit de gemeente is het realiseren van een stal buiten de utiliteitszone in het kader van de Nota landgoederen ongewenst. De bebouwing wordt daardoor verder buiten de utiliteitszone versnipperd in plaats van conform de Nota Landgoederen daarbinnen geconcentreerd.

In dit principeverzoek worden overigens ook een paardenbak en prieel aangevraagd. Deze zaken worden in dit voorstel verder buiten beschouwing gelaten.

Politieke keuzeruimte

Nota landgoederen

De visie die in de Nota landgoederen is opgenomen betreft behoud van landgoederen en de manier waarop dat doel wordt bereikt is 'maatwerk'. Elk landgoed is immers uniek. Dat betekent dat er per landgoed bekeken wordt hoe de kwaliteit kan worden behouden op het gebied van cultuurhistorie, flora en fauna en landschappelijke waarden zoals zichtlijnen en het soort gebruik.

In de Nota landgoederen is aangegeven hoeveel m² aan bijgebouwen ten behoeve van onderhoud van het landgoed en dierenverblijven in afwijking van het bestemmingsplan is toegestaan:

1. Op elk landgoed is maximaal 100 m² aan materiaalbergingen toegestaan.
2. Op elk landgoed is maximaal 150 m² aan dierenverblijven toegestaan.

Het maximale bouwoppervlak geldt voor elk landgoed. Er is geen relatie tussen het toegestane oppervlak aan bebouwing en de omvang van het landgoed. Evenmin maakt het uit of op een landgoed één grote opstal wordt gerealiseerd of meerdere kleine opstallen, zolang het totale maximum maar niet wordt overschreden. Materiaalbergingen en dierenverblijven worden alleen toegestaan in een utiliteitszone (bijlage 3).

Indien het in het bestemmingsplan opgenomen recht op 50 m² aan materiaalberging is benut, dan worden deze vierkante meters in mindering gebracht op het oppervlak van 100 m². Indien er nog geen materiaalberging aanwezig is en er wordt een materiaalberging van 50 m² of meer in de utiliteitszone gerealiseerd, dan komen de rechten voor een materiaalberging in het landschapspark te vervallen.

Ruimtelijk kader

Het voorgaande wordt als volgt vertaald in het ruimtelijk kader van landgoed Elswoutshoek:

- Nieuwe stal max.	150 m2	
- Nieuwe materiaalberging max.	<u>100 m2</u>	250 m2
- Bestaande stal	81 m2	
- Vergunde berging	<u>50 m2</u>	
		<u>131 m2</u> -
Totaal		119 m2

Het ruimtelijk kader is gevisualiseerd op een kaartje (zie bijlage 3).

Gedachtegang

Argumenten

1. Toelichting ruimtelijk kader:

Op het landgoed is er (binnen de utiliteitszone) een stal/berging van 81 m2 gesitueerd bij de voormalige dienstwoningen. Deze stal/berging is omgezet naar een bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie. Samen met de 2 x 35 m2 recht op aanbouw aan de voormalige dienstwoningen, is dit in het bestemmingsplan, naar boven afgerond, vertaald door bij recht 160 m2 aan bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie toe te staan. Op basis van dit recht is de aanbouw van 160 m2 vergund.

In het raadsvoorstel over het kavelpasport Elswoutslaan 4, dat op 30 maart 2017 in de raad is behandeld, is vermeld dat, in het geval er 160 m2 aan bijgebouwen ten behoeve van de voormalige dienstwoning Elswoutslaan 4 worden gebouwd, de bouwrechten van de stal/berging van 81m2 in mindering worden gebracht op een eventueel verzoek voor de ruimte voor een nieuwe stal en berging.

Dit uitgangspunt is in lijn met de visie van de Nota Landgoederen om per landgoed maatwerk te verrichten en om in dit geval te voorkomen dat er te veel (versnippering van) bebouwing ontstaat. De initiatiefnemer kan dus in principe een nieuwe stal en berging van maximaal (250 – 81=) 169 m2 bouwen. Dit is inclusief de vergunning voor een berging van 50 m2 in de natuurzone. Indien deze berging wordt gerealiseerd, resteert (169 – 50=) 119 m2 voor stal en berging

Het staat de aanvrager overigens vrij, indien er behoefte is aan meer m2 berging, deze te realiseren in de 257 m2 van de voormalige dienstwoningen en de aanbouw.

Voor de locatie van berging en stal wordt, in lijn met het voorstel dat 30 maart in de gemeenteraad is besproken en het principeverzoek van de aanvrager uit juli 2017, uitgegaan van de utiliteitszone tussen de bloementuin en de voormalige dienstwoningen (bijlage 3).

Bebouwing onder de boomkruin is onwenselijk, daarnaast wordt bij voorkeur de berging niet parallel aan de Elswoutslaan geprojecteerd.

Het maakt het niet uit of er één gebouw wordt gerealiseerd of meerdere kleine opstallen, zolang het totale maximum niet wordt overschreden.

Regelgeving andere organen

Dit ruimtelijk kader biedt een *gemeentelijk* uitgangspunt voor bebouwingmogelijkheden van een stal en berging. Indien er een planologische procedure wordt opgestart, dient ook te worden voldaan aan natuurwetgeving en dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ook moet blijken dat de Provinciale Milieuverordening (in het kader van het aardkundig monument) geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed dient akkoord te gaan met onderliggende ontwikkeling.

Kanttekeningen

Uw raad geeft met dit raadsvoorstel een concreet en toetsbaar kader wat de rechtszekerheid bevordert.

Het ingediende principeverzoek voor de realisering van een stal en berging van 5 juli 2017 past binnen onderliggend ruimtelijk kader. Het gewijzigde principeverzoek van januari 2018 niet. Het is ruimtelijk en beleidsmatig ongewenst om medewerking te verlenen aan dit principeverzoek, omdat deze bebouwing volgens de nota Landgoederen niet buiten de utiliteitszone gerealiseerd mag worden.

Indien de aanvrager van mening blijft dat de stal ten zuiden van de voormalige dienstwoningen dienst te worden gesitueerd, kan dit betekenen dat de initiatiefnemer geen gebruik zal maken van het ruimtelijk kader.

Alternatieven

Het alternatief is om een stal buiten de utiliteitszone toe te staan waardoor de initiatiefnemer waarschijnlijk wel wil uitvoeren

Indien uw raad meewerkt aan het gewijzigde principeverzoek van januari 2018, waarbij de stal buiten de utiliteitszone is geprojecteerd, is de kans groot dat de initiatiefnemer dit plan zal uitvoeren. Dit verzoek past echter niet binnen onderliggend ruimtelijk kader. Het is ruimtelijk en beleidsmatig ongewenst om medewerking te verlenen aan dit principeverzoek, omdat deze bebouwing volgens de Nota landgoederen niet buiten de utiliteitszone gerealiseerd mag worden.

Overwegingen van het college

Hierboven is aangegeven wat onze overwegingen zijn.

Middelen

Met dit besluit zijn geen middelen gemoeid.

Personele middelen

n.v.t

Organisatorische middelen

n.v.t

Participatie

Tegen een ruimtelijk kader/principebesluit is geen zienswijze of bezwaar mogelijk. Het ruimtelijk kader is gecommuniceerd met de aanvrager.

Communicatie

Na het besluit wordt de initiatiefnemer geïnformeerd

Samenwerking (Heemstede)

n.v.t

Vervolgproces/evaluatie

1. de initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het ruimtelijk kader en principebesluit;
2. de initiatiefnemer kan een omgevingsvergunning aanvragen;
3. indien de omgevingsaanvraag past binnen het ruimtelijk kader, wordt de planologische procedure opgestart. Uw raad wordt dan gevraagd om een ontwerp vvgb te verlenen; indien de omgevingsaanvraag niet past binnen het ruimtelijk kader, wordt uw raad geadviseerd om de ontwerp vvgb te weigeren.
4. een ontwerp besluit wordt 6 weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen;
5. een ontwerp besluit wordt omgezet naar een definitief besluit (vvgb);
6. de omgevingsvergunning wordt definitief verleend of geweigerd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Principeverzoek juli 2017 (2018003147)
2. Gewijzigd principeverzoek januari 2018 (2018003148)
3. Ruimtelijk kader (2018003161)

Achterliggende documenten

n.v.t

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.