

MEMO van het college aan de raad

Datum : 24 januari 2017
Zaaknummer :
Documentnummer : 17.B000183
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Memo Nesdijk 20b in Bergen
Portefeuillehouder(s) : Hugo Snabilie
Inlichtingen bij : Bart Limmen

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de commissie Bestemmingsplannen van 10 januari 2017 door Hugo Snabilie
-

Kernboodschap

- Welk beleidsstuk is op deze aanvraag van toepassing?
Achterliggende vraag: Waarom kan in de zaak Nesdijk 20B wel medewerking worden verleend aan het toevoegen van een woning en in andere zaken niet?

Beantwoording college

Er is geen beleidsstuk waar concreet in beschreven staat dat het omzetten van een winkel in een ontmoetingscentrum met dienstwoning in het buitengebied is toegestaan. Ook is er geen beleidsstuk waar concreet in beschreven wordt dat er wordt meegewerkt aan een woning in het buitengebied wanneer er sprake is van een ruimtelijke verbetering.

Echter er is wel beleid waarin wordt aangegeven dat we het buitengebied zoveel mogelijk willen vrijwaren van bebouwing en deze zo min mogelijk willen aantasten. De openheid en het groene karakter moeten worden beschermd en het liefst nog worden versterkt. Dit staat beschreven in bijvoorbeeld de bestemmingsplannen en de structuurvisie voor het landelijke gebied. Ook werken we mee aan Ruimte voor Ruimte-projecten wanneer sprake is van een ruimtelijke verbetering.

Zo bezien is er wel indirect beleid waar aan getoetst wordt. In onderhavige casus is er naar onze mening sprake van een ruimtelijke verbetering aangezien een kleine supermarkt komt te verdwijnen in ruil voor een klein ontmoetingscentrum met woning. De kleine supermarkt ligt op een onlogische locatie (mede gezien onze eigen detailhandelstructuurvisie) en geeft meer overlast naar de omliggende woningen dan de nieuwe functie (zie raadsvoorstel en ruimtelijke onderbouwing). Doordat er sprake is van een ruimtelijke verbetering is het passend binnen het beleid wat wij voeren voor het landelijk gebied omdat door het verdwijnen van een hinderlijke functie het buitengebied als het ware wordt ontlast.

Het initiatief past binnen onze visie voor het buitengebied en daarmee, hoewel niet concreet op de situatie beschreven, binnen het beleid. Er is derhalve sprake van maatwerk. Bij hinderlijke en niet passende bestemmingen in het buitengebied (bijvoorbeeld een discotheek, supermarkt, milieuhinderlijk bedrijf) is een omzetting naar een woning een



ruimtelijke verbetering en rechtvaardigt dit een woning in het buitengebied toe te staan. In al deze gevallen is echter sprake van maatwerk in lijn met het beleid. Voorgesteld wordt om medewerking te (blijven) verlenen aan dergelijke gevallen door middel van maatwerk. Het is onmogelijk om hier specifiek beleid voor te schrijven. Het college zal de afweging maken of er sprake is van een ruimtelijke verbetering en deze afweging zal aan u worden voorgelegd lopende de procedure.

Maar waarom is deze zaak verschillend van andere gevallen? In onderhavig geval is er sprake van een ruimtelijke verbetering. Het buitengebied zal, zei het in beperkte mate, worden ontlast. Bij andere gevallen worden er juist enkel functies/mogelijkheden toegevoegd en zal het gebruik worden geïntensiveerd. Het komt niet ten goede aan het buitengebied. Wanneer één planologisch perceel (agrarisch dan wel woonbestemming) kadastraal wordt gesplitst en los van elkaar wordt verkocht en er een woning wordt toegevoegd is dat per definitie een toename van het gebruik (wat ook vaak leidt tot extra bebouwingsmogelijkheden al is het al vergunningsvrij). Dit heeft te maken met het feit dat er reeds een (dienst)woning op het planologische perceel aanwezig was. Wanneer hier wel aan wordt meegewerkt kan feitelijk ieder perceel (steeds weer opnieuw) worden gesplitst en woningen worden toegevoegd in de (bij)gebouwen.