



MEMO van college aan de raad

datum : 17 april 2018
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Herenweg 37 in Egmond-Binnen
portefeuillehouder : H. Snabilie

Geachte raad,

In de raadsvergadering van 9 maart 2017 heeft ons college u toegezegd om een integrale (ruimtelijke) blik te werpen op de verschillende activiteiten op het perceel Herenweg 37 in Egmond-Binnen. Aanleiding hiervan is de kwestie rond de illegale bedrijfswoning van manege De Duinrand. Het doel is om in kaart te brengen welke activiteiten zich op dit perceel afspelen in relatie tot het geldende bestemmingsplan en tevens te kijken of er voor de illegale activiteiten een integrale oplossing voorhanden is, binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Daarbij is toegezegd om de kwestie inzake manege De Duinrand in deze beschouwing mee te nemen. Het afgelopen jaar hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met de verhuurder (een VOF) en de huurder (manege De Duinrand). In dit memo informeren wij u over de huidige stand van zaken.

Activiteiten op het perceel Herenweg 37

Het perceel is in eigendom van PWN en is verpacht aan de verhuurder (VOF). Het bestemmingsplan laat op het perceel een manege met overnachtingsmogelijkheden toe. Aan de voorzijde is een stolpwoning aanwezig met daarachter een vrijstaand bijgebouw en een manegeschuur. In de voorgaande bestemmingsplannen en tevens in het huidige bestemmingsplan is een bedrijfswoning in de manegeschuur expliciet verboden middels een aanduiding. De stolpboerderij fungeert van oudsher als de bedrijfswoning van het perceel.

De verhuurder heeft op een bepaald moment uitsluitend de manegeschuur afgestoten en deze verhuurd aan manege De Duinrand. De stolp (met daarin de bedrijfswoning) en het achterliggende vrijstaande bijgebouw zijn door de verhuurder behouden. Zowel in de stolpwoning als in het bijgebouw wordt door de verhuurder gewoond (De VOF bestaat uit 3 leden). Twee vennoten hebben het bijgebouw verbouwd tot woning en zijn hierin gehuisvest. De 3^e vennoot woont in de stolpwoning. De permanente bewoning door de twee vennoten in het bijgebouw is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan en hiervoor is ook geen omgevingsvergunning verleend. Het ruimtelijk beleid maakt legalisatie niet mogelijk, omdat het realiseren van woningen in bijgebouwen ongewenst is. Daarnaast staat de milieucirkel van de manege legalisatie van de woningen in de weg. De verhuurder is hiervan op de hoogte gebracht en gewezen is op de beginselplicht tot handhaving. In de stolp wordt tevens de recreatieve groepsaccommodatie 'Hoeve Vredesteijn' geëxploiteerd.

Gesprek met de verhuurder en manege De Duinrand

Op 20 juni 2017 heeft er een verkennend gesprek plaatsgevonden met de verhuurder. In dit gesprek is door het college aangegeven dat de illegale bewoning in het bijgebouw niet is toegestaan en dat dit dient te worden beëindigd. De verhuurder gaf aan hieraan medewerking te zullen verlenen. Vervolgens zijn de overige activiteiten op het perceel besproken inclusief de kwestie rond de illegale bedrijfswoning in de manege. Het college heeft aangegeven dat er door de afstoting c.q. verhuur van de manege zonder de bedrijfswoning in de stolpboerderij een complexe situatie is ontstaan. Dit komt met name door de ontkoppeling van de bedrijfswoning van de manege, waarna in de manege een illegale 2^e bedrijfswoning werd gerealiseerd. De illegale permanente bewoning in het bijgebouw is daarnaast ook niet toegestaan. Voorts is aangegeven dat het college nader wenst te onderzoeken of er een integrale oplossing op het perceel mogelijk is voor alle betrokkenen (inclusief de manege) binnen het ruimtelijk kader van de gemeente. Indien er een integrale oplossing binnen het ruimtelijk beleid mogelijk blijkt te zijn en alle partijen hiermee instemmen, dan zou dit tot een planologische herbestemming van het perceel kunnen leiden.

Het college heeft tijdens het verkennend gesprek met betrokkenen het volgende idee op tafel gelegd dat nog nader dient te worden onderzocht. Met gebruikmaking van het stolpenbeleid is het wellicht de moeite waard om verder te onderzoeken of het middels een splitsing van de aanwezige stolp in meerdere wooneenheden mogelijk is om alle 3 de vennoten en de eigenaresse van manege De Duinrand hierin te huisvesten. Uitgangspunt van het stolpenbeleid is namelijk dat hoewel niet alle stolpen binnen de gemeente tot monument zijn aangewezen, de gemeente deze stolpen wel zoveel mogelijk wil behouden. Om eigenaren hierin te stimuleren en (financieel) te ondersteunen biedt het ruimtelijk beleid mogelijkheden om binnen de stolp meerdere woningen/ appartementen te creëren onder voorwaarde dat het beeldbepalende karakter niet wordt aangetast en voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein aanwezig zijn. Ook mogen omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Gezien het recente splitsingsbeleid van de gemeente wordt het splitsen van bestaande woningen onder voorwaarden ook in algemene zin gestimuleerd. Het perceel zou dan eventueel kunnen worden herbestemd tot een woonbestemming waarbinnen een ondergeschikte bed & breakfast/ beperkte recreatieve verblijfsaccommodatie is toegestaan. Aan de manege zou dan binnen de stolpboerderij middels een specifieke aanduiding weer een bedrijfswoning kunnen worden toegewezen zoals van oudsher binnen het bestemmingsplan is beoogd. Opgemerkt wordt dat de stolpwoning overigens wel een gemeentelijk monument is en dat de monumentale waarden niet door een verbouwing mogen worden aangetast. Onder voorbehoud van een verdere uitwerking van een concreet bouwplan en een nader onderzoek hiernaar, is uit een eerste globale scan naar voren gekomen dat het voorstel in beginsel planologisch realiseerbaar lijkt te zijn.

Na een aantal gesprekken met betrokkenen hebben zowel de verhuurder als manege De Duinrand aangegeven hier in beginsel voor open te staan en een nader onderzoek naar de splitsing van de stolpboerderij in meerdere wooneenheden wenselijk te vinden. In verband met de financiering van de verbouwing van de stolpboerderij heeft de verhuurder wel aangegeven dat er met de eigenaar van de stolpboerderij (PWN) eerst afspraken moeten worden gemaakt over de verlenging van de pachtovereenkomst. Dit proces is momenteel gaande en het wachten is op de uitkomst van de onderhandelingen tussen de verhuurder en PWN. De verwachting is dat hierover op korte termijn meer duidelijkheid in komt. Zodra over de pachtovereenkomst overeenstemming is bereikt en de financiering mogelijk blijkt te zijn, dan kan het nader onderzoek naar de splitsing van de stolpboerderij worden hervat en kunnen de plannen concreet worden uitgewerkt in overleg met alle betrokkenen. In afwachting van de voorgestelde oplossing is met de verhuurder afgesproken dat de handhaving van de permanente bewoning in de bijgebouwen wordt aangehouden. Mocht de voorgestelde oplossing om welke reden dan ook geen doorgang vinden dan zal de illegale situatie door de verhuurder vrijwillig worden beëindigd. Uw raad zal hierover nader worden geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van Bergen

Bijlage:

- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'