

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van Uitgeest
Postbus 7
1910 AA UITGEEST

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
L.F. Eremia
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4681
eremial@noord-holland.nl

VFR7000FN 13 JULI 2010

1 | 4

Betreft: aanvraag ontheffing locatie Busch en Dam 8 Uitgeest

GEMEENTE UITGEEST		12010.4839	
14 JUL 2010		beheer	
dossiercode		1	
kopie	1	1	
14 JUL 2010		14 JUL 2010	

Kenmerk
2010-37033

Uw kenmerk

Datum - 6 JULI 2010

Geacht college,

Bij brief van 1 juni 2010 zendt u ons het verzoek tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 5 van de provinciale ruimtelijke verordening. U vraagt ontheffing voor het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" voor het bouwen van 4 wooneenheden binnen een hoofdgebouw met 2 bijgebouwen, in het landelijk gebied en buiten de rode contour.

Planinhoud

De aanvraag heeft betrekking op een bouwplan van vervangende nieuwbouw - 4 wooneenheden binnen een hoofdgebouw met 2 bijgebouwen - aan de Busch en Dam 8 te Uitgeest. Uw gemeente is voornemens een projectbesluit te nemen voor de realisatie van dit bouwplan. Het perceel bevindt zich in het landelijk gebied van Uitgeest en buiten de rode contour. Het bouwplan leidt niet tot een aantasting van het open karakter van het landelijk gebied. Op het bouwen van 4 wooneenheden binnen een gebouw op het adres Busch en Dam 8 te Uitgeest is de verordening van toepassing, aangezien in artikel 4 van de provinciale verordening is bepaald dat in het landelijk gebied geen bestemmingen voor nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten mogelijk worden gemaakt. In artikel 5 lid b is bepaald dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen voor het omzetten van bestaande agrarische functies in niet agrarische kleinschalige vormen van wonen, werken, zorg of recreatie.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl



Provincie Noord-Holland

2 | 4

2010-37033

De voormalige agrarische woning met bijgebouwen, heeft haar functie verloren en is verouderd. Opknappen van de bestaande stolpboerderij is niet meer mogelijk. Het gebouw verkeert in extreem slechte staat waarbij restaureren geen optie is. Dit is veel te kostbaar en economisch niet verantwoord c.q. te financieren. Er wordt een kwaliteitsslag gemaakt door de voormalige agrarische woning af te breken en een nieuw gebouw in de vorm van een stolpboerderij te bouwen. Sloop van de woning kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. In dat geval kan het plan ook bijdragen aan het versterken van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie van de omgeving.

Beoordeling

De bebouwing op het perceel zal in de toekomstige situatie licht toenemen, daar staat tegenover dat er door het verdwijnen van de agrarische activiteit een positieve stimulans uitgaat voor het woon- en leefmilieu. De functionele relatie met de omgeving zal in geringe mate wijzigen. Het bouwplan betreft het slopen van een oude stolpboerderij en het terugbouwen van een stolpboerderij met 4 wooneenheden, in dezelfde contour als de oorspronkelijke stolp, en 2 bijgebouwen. Het fysieke resultaat in het plangebied is dat de in zwaar verval verkerende boerderij met dito overige opstallen nu afbreuk doet aan de uitstraling van het buurtschap Busch en Dam. Na sloop van de huidige boerderij komt een stolp in bijna dezelfde verschijningsvorm terug en dit komt de stedenbouwkundige kwaliteit en de leefbaarheid van de buurtschap ten goede. De gemeente Uitgeest heeft de mogelijkheden van het landelijk gebied onderzocht. Er is zorgvuldig gekeken naar de cultuurhistorische, landschappelijke en bebouwingskarakteristieke waarden. Deze ontwikkeling is gericht op de omgeving en de nieuwe stolpboerderij sluit aan bij de historische maatvoering, vorm en erfinrichting van het stolptype. De eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit worden geborgd in de beleidslijn vervangende nieuwbouw en de welstandsnota. De plannen voldoen aan de gemeentelijke eisen, zijn inpasbaar in het landschap en de natuurwaarden en de ecologische waarden ondervinden geen nadelige invloed van de nieuwe activiteit. Inhoudelijk wordt hiermee voldaan aan de eisen van het verplichte Beeldkwaliteitsplan.

In het Streekplan Noord-Holland Zuid is het gebied aangeduid als agrarisch gebied, zijnde bestaand landelijk gebied in eerste instantie bedoeld voor agrarische functies met de daarbij horende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, wegen, wateren, beplantingen en overige wateren. Het ligt buiten de rode contouren.



Het streekplan is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) een structuurvisie en bindt anderen dan het provinciaal bestuur niet.

In de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 is het gebied aangeduid als landelijk gebied (artikel 4). Hier is verstedelijking niet toegestaan. Wij kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van verbrede landbouw, voor de omzetting van bestaande agrarische functies in niet agrarische kleinschalige vormen van wonen, werken, zorg en recreatie en bij toepassing van het beleidsconcept Ruimte voor Ruimte, inhoudende de mogelijkheid voor bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies.

Er is een verklaring van geen bezwaar op voet van het Luchthavenindelingbesluit nodig. De VROM-Inspectie heeft de verklaring van geen bezwaar gegeven, mits voldaan wordt aan geluidwerende maatregelen. Blijkens de bij het plan behorende onderzoeken (ecologie, bodemonderzoek, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, water) zijn er geen belemmeringen om met de voorgestelde ontwikkeling in te stemmen.

De toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" gaat toereikend in op de beoogde ontwikkeling met voldoende aandacht voor de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

Omdat het om ontheffing voor vrijkomende agrarische bebouwing en ruimte voor ruimte als bedoeld in artikel 5 onder b en c van de verordening gaat, is het advies van de Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid niet nodig. Derhalve hebben wij de Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Grondbeleid, niet gehoord.

Conclusie

De ruimtelijke kwaliteit verbetert en er verdwijnt een functioneel niet passende functie uit het landelijk gebied. De gemeente heeft de eisen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing zorgvuldig benoemd en geborgd.

Het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Verlening van de benodigde ontheffing van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 is verantwoord.



Provincie Noord-Holland

4 | 4

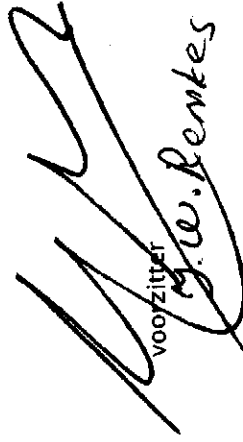
2010-37033

Besluit

Wij besluiten de ontheffing voor "Vrijkomende agrarische bebouwing en Ruimte voor Ruimte" op grond van artikel 5 onder b en c van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 voor het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" voor de bouw van een stolpboerderij met 4 wooneenheden en 2 bijgebouwen aan de Busch en Dam 8 gemeente Uitgeest, buiten de rode contour, in het landelijk gebied van de gemeente Uitgeest, te verlenen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,


provinciesecretaris
provenhuis dor


voorzitter
G.W. Rentes

Als u belanghebbende bent kunt u binnen zes weken na de verzending, uitreiking of publicatie van dit besluit schriftelijk bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift kunt u sturen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, ter attentie van de secretaris van de Hoor- en adviescommissie, Postbus 123, 2000 MD Haarlem.

U kunt telefonisch een folder aanvragen over de bezwaarprocedure (023-514 41 41) of voor meer informatie de provinciale website bezoeken: www.noord-holland.nl.