

Schriftelijke beantwoording van rondvraag D66 over bouwplan naast Ruïne van Brederode

Op 1 september heeft de Raad van State uitspraak gedaan over bezwaren tegen een bouwplan naast de Ruïne van Brederode in de gemeente Velsen. Daarbij is de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling toegepast.

De raad verklaart de beroepen van appellanten gegrond en vernietigt het bestemmingsplan Brederoodseweg 41 en de omgevingsvergunningen voor de bouw van enkele woningen.

1 – Wat is de reactie van het college op deze uitspraak

De beslissing om de ruimte voor ruimte regeling (RvR-regeling) toe te passen ligt primair bij de gemeenten. Daar wordt initieel de ruimtelijke kwaliteitswinst van de locatie en directe omgeving beoordeeld. Ook beoordeelt de gemeente het aantal nieuwe woningen in relatie tot de sloop- en verwijderkosten van de oude bebouwing. Is er volgens de gemeente uiteindelijk sprake van een verbetering en een te verantwoorden exploitatieopzet, dan kan vanuit de gemeente worden besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.

De RvR-regeling is oorspronkelijk gericht op het verkrijgen van aantoonbare en kwalitatieve verbeteringen in het landelijke gebied. Dit kan worden verkregen door sloop en een eventuele herinrichting van agrarische bouwpercelen. Als tegenprestatie wordt de initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld om één of meerdere woningen te realiseren ter plaatse van de voormalige boerderij of een ander nader te bepalen locatie grenzend aan bestaand stedelijk gebied.

Vanuit Gedeputeerde Staten zijn bewust geen voorkeuren uitgesproken over de wijze waarop de compensatie dient plaats te vinden. Wel staan in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie richtlijnen waar een ontwikkeling in landelijk gebied aan moet voldoen. Ook hanteren Gedeputeerde Staten bewust geen maximum in het aantal en omvang van de woningen. Om de financiële dekking van de sanering te beoordelen zorgen gemeente en initiatiefnemer voor een wederzijds gedragen exploitatieopzet. De afweging om een initiatief doorgang te laten vinden ligt bij de gemeente, net als de verantwoordelijkheid om te voldoen aan de RvR-regeling.

We vinden het in beginsel jammer dat dit plan, waarmee per saldo een verbetering werd gerealiseerd ten opzichte van de oude storende agrarische bebouwing, nu niet gerealiseerd kan worden. Tegelijkertijd biedt dit kansen voor een (nog) beter passend plan op deze bijzondere locatie.

2 – Welke gevolgen heeft deze uitspraak voor het toepassen van de provinciale RvR regeling

Deze uitspraak heeft geen directe gevolgen. Met de inwerkingtreding van de omgevingsverordening NH2020 op 17 november 2020 is de RvR-regeling komen te vervallen. Er kunnen sindsdien geen nieuwe aanvragen meer door gemeenten planologisch mogelijk worden gemaakt. Wel geldt een overgangsbepaling (OVNH2020, artikel 12.8). Hierin wordt gesteld dat artikel 16 van de PRV blijft gelden voor RvR-projecten, waarvan het

ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd. Om onder deze overgangsbepaling te kunnen blijven vallen dient het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 te worden vastgesteld.

Er zitten mogelijk nog een paar RvR-projecten in de pijplijn bij gemeenten, maar de mogelijkheid om een beroep te doen op de RvR-regeling eindigt over drie maanden met de jaarwisseling.

3– Voorziet het college aanpassingen van de RvR regeling naar aanleiding van deze uitspraak
Zie antwoord 2. De regeling is vervallen.

4– Is het college het met ons eens dat de financiële voorwaarden en toetsing van de RvR regeling wellicht aangepast moet worden om toekomstige speculatie te voorkomen

Zie antwoord 2. De regeling is vervallen. De provincie constateerde dat de regeling te vaak onterecht werd toegepast, daarom is de regeling niet meer in de huidige Omgevingsverordening NH2020 opgenomen.

5– Hoe is dit gebied op dit moment beschermd in de omgevingsverordening? Is deze bescherming van de cultuurhistorische waarden, zichtlijnen en natuurwaarden? Zit het college aanleiding om de omgevingsverordening hierop aan te passen en wellicht dit gebied toe te voegen aan BPL?

In de huidige Omgevingsverordening NH2020 valt de betreffende locatie onder de beschermingsregimes MRA landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap (BPL) Zuid-Kennemerland. De omgevingsverordening bevat een aantal regels waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Voor de projectlocatie betekent dit het volgende:

- In MRA landelijk gebied zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen niet toegestaan. In afwijking hierop is het mogelijk een woning te realiseren op een agrarisch bouwperceel waarop een bedrijfswoning is toegestaan. Voorwaarde is dat de agrarische functie verdwijnt en dat de bedrijfsbebouwing verder wordt gesloopt. Bij sloop van grote gebouwen (> 1500 m²) is een tweede woning mogelijk. Er kan geen sprake zijn van drie woningen, zoals in het huidige plan.
- Initiatieven in BPL worden getoetst aan de kernkwaliteiten zoals gesteld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De projectlocatie is gelegen in BPL Zuid-Kennemerland. Daarbinnen valt de locatie onder deelgebied 'Duinzoom'. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en versterken zijn onder andere de volgende uitgangspunten en toetsingscriteria opgesteld:
 - Behoud van het bosrijke karakter van villaparken en historische complexen: wonen in het groen (niet: groen tussen het wonen). In de duinzoom zijn functies verweven. Uitgangspunt zijn de grote percelen met veel ruimte voor bomen en beplante wegen.
 - Ga terughoudend om met toevoegingen op historische complexen: deze zijn alleen toelaatbaar als de groene beleving van het complex wordt versterkt en het historische karakter behouden blijft.

- Behoud van het specifieke karakter van buitenplaatsen en bijbehorende zichtlijnen. Buitenplaatsen hebben een ruimtelijke opbouw die naar situering verschilt en er zijn zichtlijnen naar open ruimten in de omgeving ('buitenplaats-habitat').
 - Het oorspronkelijk ontwerp vormt de basis voor elke ontwikkeling van de buitenplaatsen en moet leiden tot maatwerkoplossingen.
 - Behoud en versterk de specifieke zichtrelatie tussen de buitenplaatsen en hun omgeving.
- Behoud van open ruimten.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen altijd gericht te zijn op het versterken van de openheid, het verhogen van ruimtelijke kwaliteit en het benutten van ecologische potenties.