

BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Verzoek om VVGB van de gemeenteraad voor het herbouwen van bijgebouwen i.v.m. het restaureren van de monumentale boerderij aan het Fransepad 11

Portefeuillehouder

M.S.M. Klingenberg-Klinkhamer (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

De initiatiefnemer heeft een verzoek bij de gemeente ingediend voor afwijking van het huidige bestemmingsplan om een paar bestaande bijgebouwen te slopen en te herbouwen i.v.m. het gewenste totaalplan voor het restaureren van de rijksmonumentale boerderij aan het Fransepad 11. Aan dit plan kan alleen worden meegewerkt met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure waarbij een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig is.

Besluiten

1. de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) conform artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) i.c.m. met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) af te geven voor de herbouw van bijgebouwen in het kader van het restauratie-totaalplan van de rijksmonumentale boerderij op het Fransepad 11;
2. de Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) als definitief te beschouwen –zonder nieuwe besluitvorming– als er geen zienswijzen worden ingediend of als ingediende zienswijzen niet leiden tot een ingrijpende wijziging van het voorliggende restauratieplan met rechtsgevolg voor de VVGB;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding voorstel

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor afwijking van het huidige bestemmingsplan om de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen voor een groot deel terug te laten komen. De

gewenste oppervlakte aan bijgebouwen is nodig als onderdeel van het gewenste totaalplan voor het restaureren van de rijksmonumentale boerderij aan het Fransepad 11. Aan dit plan kan alleen worden meegewerkt met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure waarbij een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig is.

Deze herbestemming en forse investering in onderhoud en restauratie zijn belangrijk, maar zeker noodzakelijk voor het behoud van het rijksmonument. Het college vindt het herstellen, instandhouden en weer leef- en bruikbaar maken van het rijksmonument zo belangrijk dat er bereidheid is om de herbouw van een groot deel van de bestaande bijgebouwen mogelijk te maken, mede ter compensatie van de forse investeringen. Maar ook omdat de initiatiefnemer hier een hoog ambitieniveau met een hoge ontwerpqualiteit voor zijn restauratieplan nastreeft.

Doel

Om de Gemeenteraad voor te stellen de noodzakelijke Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven, zodat een omgevingsvergunning op grond de uitgebreide afwijkingsprocedure in artikel 2.12, lid 1, sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden verleend voor het totaalplan.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1. De gewenste oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet meer dan wat nu bestaand is.

Naast het feit dat het ensemble van de beschermde boerderij, de hooiberg, de schapenschuur en het bakhuis wordt behouden op dit historische boerenerv, worden de andere bestaande en bouwvallige bijgebouwen met een oppervlakte van 365 m² gesloopt en een zwembadgebouw en een wagenloods met een totale oppervlakte van 360 m² terug gebouwd.

1.2. De CRK en de RCE zijn op hoofdlijnen akkoord met het restauratieplan.

De Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben in hun eerste reactie op het plan hun waardering uitgesproken voor het hoog ambitieniveau met een hoge ontwerpqualiteit dat hier wordt nagestreefd. Over de bijgebouwen waarvoor moet worden afgeweken is geconcludeerd dat deze van hoogwaardige kwaliteit zijn, zorgvuldig zijn ontworpen en dat de volumes qua positionering en uitstraling goed op het voormalige boerenerv passen.

1.3. Het is niet aannemelijk dat precedentwerking van medewerking aan dit plan, uitgaat.

Er zijn wel veel voormalige boerenerven in Blaricum, maar niet vergelijkbaar en identiek aan dit perceel met een ensemble van een beschermde boerderij, met niet beschermde, maar wel karakteristieke hooiberg, schapenschuur en bakhuis die een totaalbeeld vormen. Verder staat er op het perceel al grote oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwingen, die alleen vernieuwd en verbeterd zullen worden, maar niet verruimd. De bestaande verrommeling op en van het perceel wordt weggenomen en ruimtelijk is de voorgestelde oppervlakte op dit grote perceel goed en zorgvuldig ingepast.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bor), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en bestemmingsplan 'Kom Beschermd Dorpsgezicht', vastgesteld op 25 juni 2012.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

1.1. Het restauratieplan dient nog op een paar punten te worden verbeterd en aangepast.

In de reacties van de CRK en de RCE zijn een paar kanttekeningen geplaatst over o.a. (de breedte van) het nieuwe transparant tussenlid, de kelder in relatie tot de monumentale waarden van het bestaande gebouw, nadere specificering van het programma van de wagenloods, mogelijke aantasting aan de geslotenheid en herkenbaarheid van de boerderij door extra opening in de achtergevel en maatvoering, details, materialisering, etc. Verder wordt geadviseerd om het aantal en omvang/afmeting van dakkapellen en dakramen fors te verminderen.

Financiën

De gemeente zal geen (financiële) bijdrage aan deze ontwikkeling leveren. De opdrachtgever heeft adviseurs ingeschakeld om het plan voor te bereiden en de kosten daarvan geheel voor zijn rekening genomen. Boven de legeskosten die i.v.m. de formele omgevingsvergunningsprocedure dienen te worden betaald, zal een bedrag van € 5.457,00 (exclusief BTW) bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht i.v.m. deze uitgebreide afwijkingsprocedure.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen t.a.v. de Verklaring Van Geen Bedenkingen zal de officiële omgevingsvergunningsprocedure worden opgestart. Als er tijdens deze procedure geen zienswijzen tegen de VVGB worden ingediend, zal het college van B&W een definitief besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning nemen. Als er wel zienswijzen worden ingediend, die leiden tot een ingrijpende wijziging van het restauratieplan met rechtsgevolg voor de VVGB, zal het college opnieuw, de raad vragen om een nieuw besluit over de VVGB te nemen, waarna een definitief besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning zal worden genomen.

Communicatie

Als een officiële omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend, zal de concept-VVGB en de ontwerp-omgevingsvergunning in het gemeenteblad en de Hei en Wei worden gepubliceerd i.v.m. de ter inzagetermijn van 6 weken, waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. Voor dit plan is ambtelijk afgestemd met cluster vergunningverlener, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De initiatiefnemer heeft in de ruimtelijke motivering in het kader van participatie aangegeven dat in november 2021 het plan aan omwonenden is gepresenteerd en dat het plan goed is ontvangen.

Bijlagen

Reactie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Reactie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Raadbesluit afgifte VVGB

Motivering en het visiedocument voor de afwijking van het bestemmingsplan

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

7 december 2021