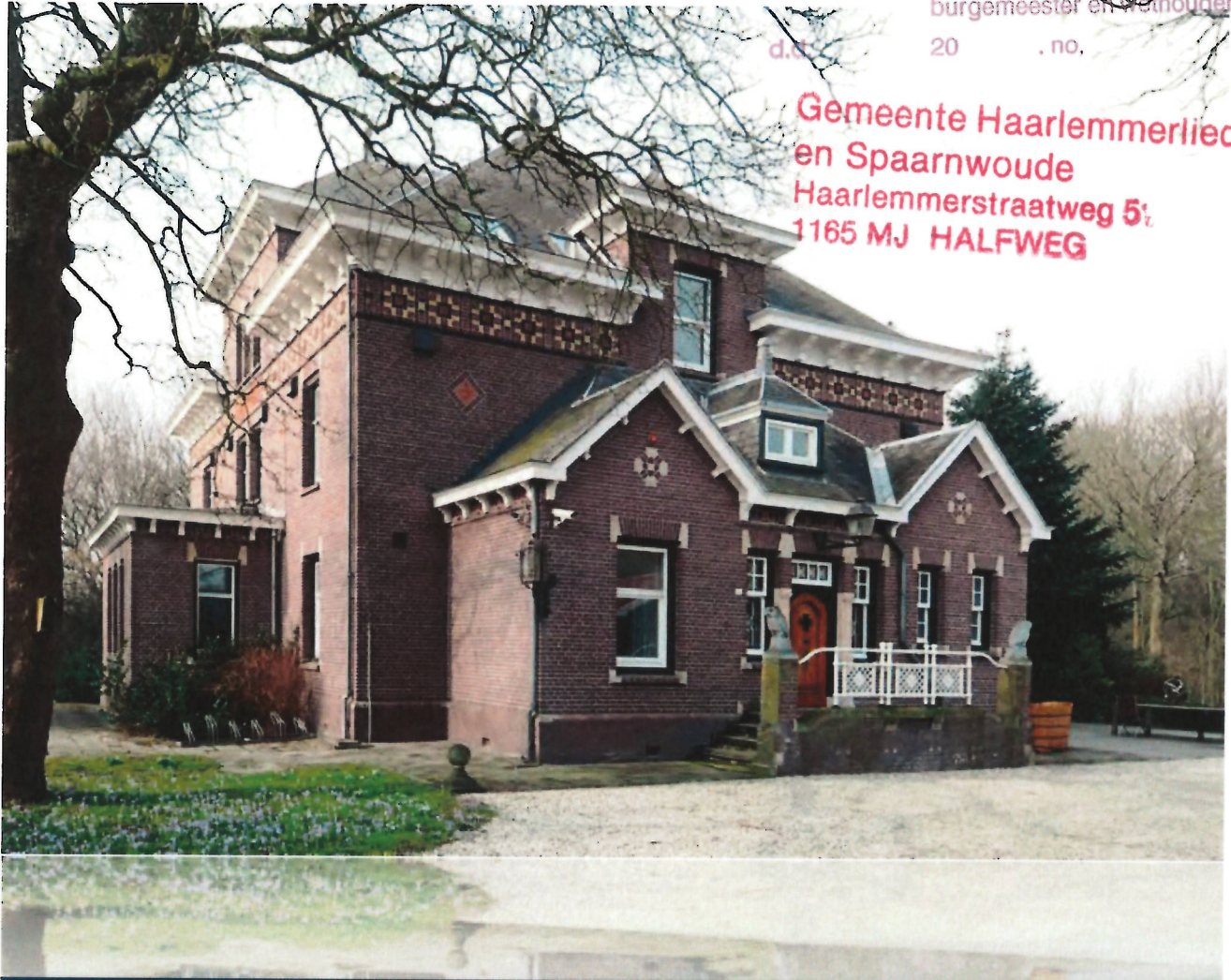


Behoort bij besluit van _____
burgemeester en wethouders
d.d. 20 . no.

Gemeente Haarlemmerliede
en Spaarnwoude
Haarlemmerstraatweg 5i
1165 MJ HALFWEG



*Onderbouwing aanvraag
Verklaring van geen bezwaar
artikel 8.9 van de Wlv.
Huize Turicum Halfweg*

December 2016

*Onderbouwing aanvraag
Verklaring van geen bezwaar
artikel 8.9 van de Wlv.
Huize Turicum Halfweg*



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

T 0546-454466
E info@biz.nu
I www.biz.nu

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Houtrakkerweg 18 te Halfweg staat het landhuis "Huize Turicum".

Dit landhuis is van grote cultuurhistorische en, door zijn gaafheid, van grote architectonische waarde.

Huize Turicum wordt door de huidige eigenaar geruime tijd vruchteloos te koop aangeboden.

Huize Turicum is naar hedendaags inzicht te groot om door één gezin bewoond te worden. In verband daarmee wordt ook niet verwacht dat het landhuis als eengezinswoning kan worden verkocht. Dit leidt tot een groot probleem en uiteindelijk een risico voor de instandhouding van het monumentale landhuis.

In verband daarmee is een plan ontwikkeld Huize Turicum, met behoud met de waardevolle stijlelementen, om te vormen tot een meergezinshuis.

Uitgangspunt is het aanbrengen van vijf wooneenheden.

Dit initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' op grond waarvan het maximum aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven. In dit geval is er geen sprake van een dergelijke aanduiding. Het aantal toegestane woningen bedraagt daarmee één. Om medewerking te kunnen verlenen, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Voor zover in dit kader van belang is de locatie voorzien van de Gebiedsaanduiding "Luchtvaartverkeerszone - lib 2.2.1". Op grond van artikel 35.2 van de planregels gelden ter plaatse beperkingen, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Lib) met betrekking tot gevoelige bestemmingen waaronder woningen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib)

Op grond van het 4e lid van artikel 2.2.1 van het Lib zijn op de gronden, die op de kaart in [bijlage 3](#) bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Op grond van het 5e lid van artikel 2.2.1 is van bestaand gebruik als bedoeld in het 4e lid sprake indien op 20 februari 2003 op de desbetreffende plaats een gebouw rechtmatig aanwezig is en overeenkomstig de bestemming wordt gebruikt, of voor 20 februari 2003 een bouwvergunning is verleend voor dit gebouw op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.

Het pand wordt uitgebreid ten behoeve van meerdere wooneenheden. Feitelijk wordt een eengezinswoning verbouwd tot een appartementengebouw. Van bestaand gebruik in de zin van het Lib is daarmee geen sprake.



Ingevolge artikel 2.2.1, 7e lid van het Lib, zijn, in afwijking van het 4e lid, daarin bedoelde gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart (verder Wlv).

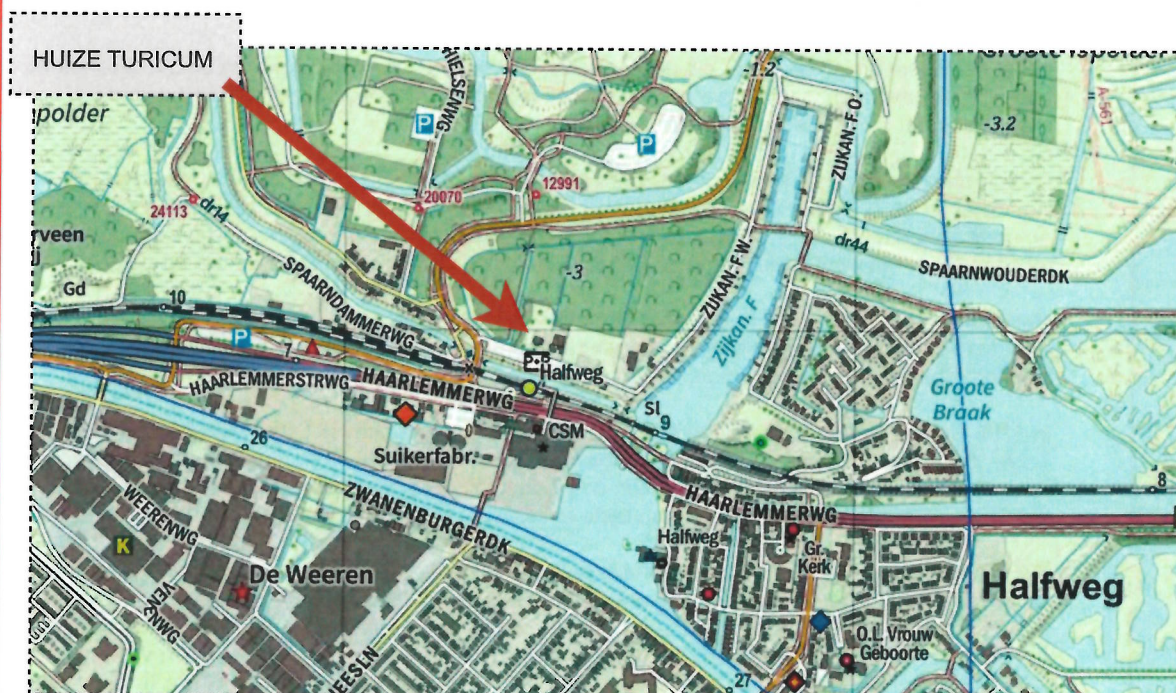
Ingevolge artikel 8.9, 3e lid, van de Wlv, kan bij de toepassing van de artikelen, genoemd in het 1e lid, van het Lib worden afgeweken indien van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu de verklaring is ontvangen dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft.

Het voorliggende document dient ter onderbouwing van de aanvraag van deze verklaring van geen bezwaar.

1.5 Leeswijzer

In deze onderbouwing wordt achtereenvolgens ingegaan op :

- de cultuurhistorische en architectonische waarde van Huize Turicum (hoofdstuk 2);
- het initiatief tot de transformatie naar een meergezinhuis (hoofdstuk 3);
- het afwegingskader (hoofdstuk 4);
- conclusies (hoofdstuk 5).



Topografische kaart met de ligging van Huize Turicum

HOOFDSTUK 2 *CULTUURHISTORISCHE EN ARCHITECTONISCHE WAARDE* *HUIZE TURICUM*

Aan de Houtrakkerweg , ten noorden van spoorlijn langs Halfweg, staat een landhuis met bijzondere architectuur, het landhuis Huize Turicum. Huize Turicum kent een lange en kleurrijke historie.

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de geschiedenis van het gebied waarin Huize Turicum is gelegen. Vervolgens wordt ingegaan op de geschiedenis van het huis. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een beschrijving van de bijzondere architectonische waarde van het landhuis.



2.1 *Geschiedenis van het gebied*

Het landschap van het gebied waarin Huize Turicum staat, heeft in de loop van de eeuwen menigmaal een verandering ondergaan. Aanvankelijk is dit een natuurlijk proces maar later krijgt de mensenhand hier grote invloed op.

In het begin van onze jaartelling, als de Romeinen hier met hun schepen door het landschap naar de forten bij Velsen varen, bestaat het gebied uit hoogveen. Dit hoogveen is gevormd uit een groot moerasbos dat achter de strandwallen is ontstaan.

In de Romeinse tijd vindt de eerste bewoning van de strandwallen plaats. Na het vertrek van de Romeinen in de 7e eeuw komen de Franken en neemt de bewoning van de strandwallen sterk toe. Er ontstaat behoefte aan nieuwe woongebieden. Vanaf de strandwallen trekt men in de loop van de tiende en elfde eeuw het veengebied in om dit te ontginnen voor de aanleg van weiden en akkers.

Het gebied wordt ontwaterd door door het graven van sloten die aansluiten op de waterstromen die door het veen lopen. de aanwezige bebossing wordt gekapt. Zo ook in het gebied rond Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

In 1288 wordt Spaarnwoude genoemd als een zelfstandige parochie met Sint Gertrudis als patrones. Tot de parochie behoorden ook het Hofambacht, Houtrijk en Polanen (het tegenwoordige Halfweg) en het gehucht Haarlemmerliede gelegen aan de Liede, die het Spieringmeer verbond met de Mooie Nel en het Spaarne. Liede is een synoniem van Lede of Leid, dat waterloop betekent.

Als gevolg van de ontwatering en ontginningen begon het maaiveld te dalen, zodat het land steeds drassiger werd. In die tijd is de zeespiegel nog steeds aan het stijgen. Door grote stormvloed en ontstaat er een verbinding tussen het Almere en de Noordzee. Ter hoogte van het huidige Halfweg blijft er tussen het IJ en het Haarlemmermeer een smalle landengte over een verbinding vormt tussen de in de Middeleeuwen ontstane steden Amsterdam en Haarlem. Het gebied waar thans Huize Turicum staat, maakt dan onderdeel uit van het Houtrak, een zijtak van het IJ.

Op de scheiding van het Houtrak en het IJ ligt dan het eiland Ruigoord, een hoger liggend deel van het oude landschap dat door indijking bewaard is gebleven. Ruigoord is vanaf de 11e eeuw bewoond.



Noord-Hollands zuidelijk gedeelte; kaart uit de 18e eeuw. Tussen het Spieringmeer en 't Houtrak ligt de smalle landengte waarop Houtrijk en Polanen ligt.

Na de vorming van het IJ, het Wijkermeer en de Haarlemmermeer moet er, in verband met het behoud van de smalle landtong ter hoogte van Houtrijk en Polanen, het huidige Halfweg, een strijd tegen het water worden gevoerd.

Dit komt in handen te liggen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, één van de oudste waterschappen van Nederland. Bij het behoud van de smalle landengte ter plaatse is een belangrijke rol weggelegd voor de IJdijk die men koste wat het kost, wil behouden.

Deze dijk beschermt Houtrijk en Polanen tegen het water uit het IJ en vormt een scheiding tussen het Spieringmeer en het IJ.

Indien de dijk verloren zou gaan, bestaat het grote gevaar dat het IJ, het Spieringmeer tezamen met het Haarlemmermeer één grote en niet te beheersen binnensee zouden vormen.

Tot in de 19e eeuw heeft het Hoogheemraadschap een grote zorg om de smalle landengte tussen de meren en het IJ in stand te houden.

Nadat twee overstromingen in 1836 het water opstuwden tot aan de poorten van Amsterdam en Leiden werd besloten het Haarlemmermeer droog te leggen.

Later werd het Noordzeekanaal aangelegd. Dit ging gepaard met het ontstaan van een aantal polders. Houtrijk en Polanen werden niet meer bedreigd door het water en komt aan de nieuw ontstane Houtrakpolder te liggen.

De naam Houtrijk en Polanen werd in de 19e eeuw vervangen door Halfweg. Dit vanwege de ligging aan de enige verbinding tussen Amsterdam en Haarlem.

Als de inpoldering van de Houtrak gereed is, wordt de grond in dit nieuw gewonnen land verkocht. Eind 19e eeuw werd de eerste villa gebouwd aan de Zuidelijke Ringweg, nu de Houtrakkerweg. De opdrachtgever was de heer D.F.A. Bauduin, een groot grondbezitter in de Houtrakpolder.

De villa wordt gebouwd met stijlenmerken die uit Nederlands-Indië afkomstig zijn en is geheel in hout opgetrokken.



Na de dood van Bauduin wordt een deel van zijn bezittingen in 1910 publiek verkocht. Eén van de bidders is Hans Konrad Bürkli. Hij koopt de villa, een boerderij, vier woningen en 22 percelen landbouw grond.

Bürkli, geboren in Zürich (vroeger Turicum), is een welvarende man. Hij laat de villa die Bauduin liet bouwen, slopen en laat hier een nieuw landhuis bouwen in een bijzondere architectuur.

Dit landhuis wordt ontworpen door de architect Adriaan Moen uit Amsterdam.

Adriaan Moen was een Amsterdamse graficus, redacteur en politicus en een vooraanstaand architect die werkte in de stijl van de Amsterdamse School.

Moen was redacteur van meerdere tijdschriften en zat in het bestuur van architectuurgenootschappen. Bekendheid kreeg hij door de bouw van het warenhuis Gerzon. Voor deze winkelketen ontwierp Moen de meeste gevels van de verschillende filialen. Hierbij was ook het filiaal in de Kalverstraat uit 1917, waarin in 2012 modeketen ZARA is gevestigd. Een andere grote opdracht was het hoofdkantoor aan het Singel/Spuistraat, waar later hotel NH City Centre in gevestigd werd. Andere ontwerpen zijn ondermeer:

- Nederlandsche Confectiefabriek in Amsterdam
- Bethlehemkerk - Zwanenplein in Amsterdam
- de gebouwen der Luthersche Diaconesseninrichting in Amsterdam, Huizen en Wijk aan Zee

In 1911 verlenen burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude de bouwvergunning. De bouwvergunning en alle overige vergunningen worden getekend door de toenmalige burgemeester van Haarlemmerliede en Spaarnwoude, jonkheer E.H.E. Teding van Berkhout.

VERGUNNING

TOT HET

OPRICHTEN OF VERNIEUWEN VAN EEN GEBOUW.

Burgemeester en Wethouders der Gemeente HAARLEMMEERLIEDE EN SPAARNWOUDE;

Beschikkende op het verzoek van J. Birkli de Winkel

(A.26) _____, om vergunning tot
het bouwen van een landhuis, op een terrein
gelegen in den Hartbroekpolder, kadastraal bekend
Gemeente Haarlemmerliede e. a. Sectie L. No. 710.

Gezien artikel 5, eerste lid, onder a, der Woningwet;

BESLUITEN:

1° aan J. Birkli, voornoemd,

VERGUNNING TE VERLEENEN

om, overeenkomstig het bij deze vergunning behoorende bouwplan en met inachtneming van de bepalingen der Verordening voor deze Gemeente, bedoeld in artikel 1 der Woningwet, op het terrein, gelegen in den Hartbroekpolder, nabij Woning en Poling kadastraal bekend Gemeente HAARLEMMEERLIEDE EN SPAARNWOUDE, Sectie L, No. 710, te bouwen een landhuis

HAARLEMMEERLIEDE EN SPAARNWOUDE, den 16 Mei 1911.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

J. G. G. G. G. G.
De Secretaris.

B. B. B. B.

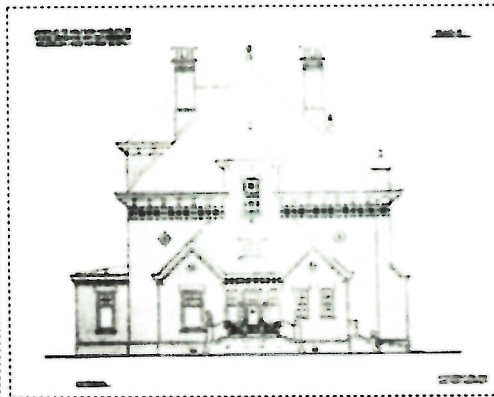
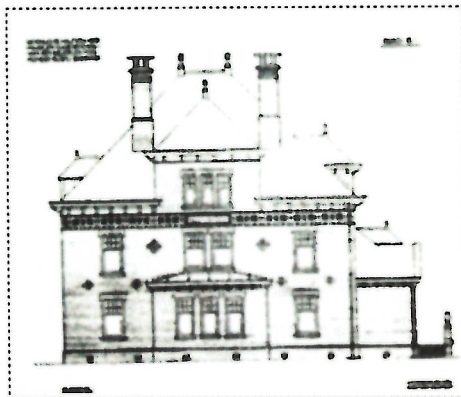
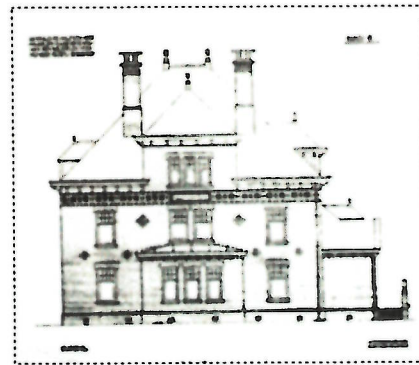
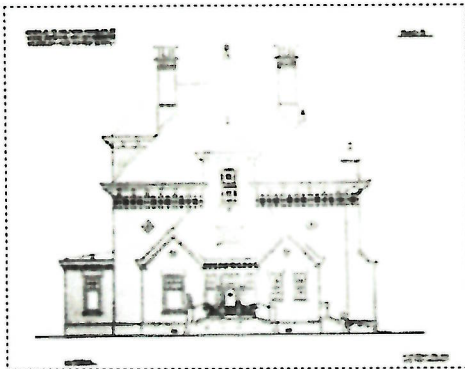
De bouwvergunning verleend op 16 mei 1911.

Uit het Archief van de Congregatie, Gemert.

2.2 Geschiedenis van Huize Turicum

In 1912 komt de vrijgezel Bürkli in zijn landhuis wonen samen met 2 huishoudsters.

Het landhuis wordt aanbesteed voor 37.774 gulden, een aanzienlijk bedrag in die jaren. Het betreft dan ook een degelijk landhuis met veel siermetselwerk in de gevels en zinken sierornamenten in het zinkwerk op het dak. Het landhuis krijgt de naam Huize Turicum. Turicum is een oude naam voor zijn geboortestad Zürich.



Het definitieve ontwerp van Huize Turicum



Huize Turicum in zijn oorspronkelijke staat

Het ontwerp van het landhuis is gebaseerd op een voorontwerp dat door architectenbureau Locher en Co in Zürich dat een vrij strak ontwerp laat zien met rollagen en versterkingsbogen boven de ramen.

Ook is een rand siermetselwerk weergegeven onder de dakgoten die uit gemetselde bogen bestaat. Het voorontwerp komt in grote lijnen overeen met het uiteindelijke ontwerp.

In 1924 wordt het landhuis verkocht de familie Van Essen. In 1927 gaat Bürkli terug naar Zürich.

In 1950 verkoopt de familie Van Essen het landhuis met bijbehorend terrein in de Houtrakpolder aan de Roomsche Katholieke Zendingstichting te Weert voor een bedrag van 45.000 gulden.

Het huis wordt gekocht vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Schiphol en de havens van Amsterdam. Tevens heeft de Congregatie makkelijke verbindingen met de ambassades in Amsterdam en den Haag. De ligging van het landhuis maakt het daarmee bijzonder geschikt om te dienen als missieprocurer. Vanuit Huize Turicum vertrekken confraters naar missiegebieden

Het huis wordt opgeknapt en de paters nemen uit de missiegebieden jonge boompjes en planten mee voor de tuin. Van deze aanplant is een deel nog steeds aanwezig.

De missieprocurer in Huize Turicum ontwikkelt zich als een druk centrum vanuit missionarissen komen en vertrekken. Ook is er sprake van een intensieve op- en overslag van goederen. In 1965 worden maar liefst tweeduizend kisten met een gezamenlijk gewicht van 110.000 kg verstuurd.



In de jaren tachtig en negentig worden de missionaire activiteit minder. In 2006 verlaten de paters Huize Turicum en wordt het huis gekocht door de huidige eigenaar, de heer B.Vermeer.

In de jaren erna wordt Huize Turicum gerestaureerd en worden nagenoeg alle mooie oorspronkelijke elementen teruggebracht.

Anno 2016 wordt het landhuis al geruime tijd vruchteloos te koop aangeboden.

2.3 Beschrijving van Huize Turicum

Het exterieur

Het huis komt bij de 1e kennismaking strak en statig over. Maar als men het huis nader beschouwt, valt in eerste instantie een gevelband op met siermetselwerk onder de dakgoten. In de gevelband is aan de voorkant in een rood terracotta tableau de naam "Huize Turicum" aangebracht.

Het siermetselwerk bestaat uit een zich repeterend geometrisch motief. Hierin zijn rode terracotta sierornamenten aangebracht. In het metselwerk en elders in de gevelvlakken zijn rode terracotta sierornamenten aangebracht.



De diverse uitbouwen, de doorbreking van de dakgoten met gemetselde dakkapellen, de ornamenten in de gevel en het zinkwerk, het gebruik van Oberkirchner Bremerzandsteen met een lichtere kleur in het metselwerk is zeer bijzonder en geven het geheel een meer sierlijk en speels karakter. De Oberkirchner Bremerzandsteen is gebruikt bij de aanzetten van strekken, rollagen en muurafdekkingen bij ramen de deuren,

Bijzonder is de stenen trap met het ijzeren hekwerk en de gele terracotta uilen bij de ingang. Opvallend is de smeedijzeren buitenlantaarn op de hoek van het landhuis links van de hoofdingang.



Het landhuis is gebouwd op 181 heipalen die 13 meter de grond insteken en op een zandplaat rusten. Dat is nodig omdat het huis op een dikke veenlaag staat die deel uitmaakt van het grote veengebied dat zich hier vroeger bevond.

Onder het huis bevinden zich twee grote monierkelders.

Een groot deel van de vensters worden uitgevoerd met schuiframen. Het dak is gedekt met grijsgroene Remogleien die vastgespijkerd zijn.

Zeer bijzonder is dat het landhuis is voorzien van spouwmuren. Dit kwam nauwelijks voor in de periode van vóór 1920. Waarschijnlijk is dit een overblijfsel uit het eerste ontwerp uit Zurich waar het kennelijk in die tijd gebruikelijk was spouwmuren toe te passen.

Huize Turicum heeft de tijd goed doorstaan. Door zijn degelijke bouw en grondige renovaties in de afgelopen jaren, verkeert het landhuis in een goede, nagenoeg originele staat.



Huize Turicum in zijn huidige staat

Het interieur

Als het landhuis door de hoofdingang wordt betreden, komt men eerst in de entreehal met een Breche-violet lambrisering. Daarna komen we via de ruime gang in de grote hal van het huis.

Direct valt de brede bordestrap op en de houten lambriseringen van blank gelakt Amerikaans essenhout. Entreehal, gang en de hal hebben een granieten vloer, grijszwart getint met zachtrode randen.





Het tweede dat opvalt is in de hal is de schouw die opgebouwd is uit zachtgele terracotta elementen. In de schouw is de tekst aangebracht "al wat de landman plant gedye voor het land". Bovenin de schouw is een afbeelding van korenschoven met daarbij de naam Turicum aangebracht.

Het plafond is afgewerkt met donker gelakte draagalken met daartussen jute dat beschilderd is met art deco-motieven.

De ramen hebben en glas in loodvulling. Het glas is bewerkt met grisaille en gemaakt door glasbrander J.W. le Nobel.

In de bovenramen zijn gebrandschilderde abstracte afbeeldingen aangebracht met berglandschappen. in de onderramen zijn gebrandschilderde abstracte afbeeldingen aangebracht.

In het kantoor en de betaalkamer is een zwartwit marmeren schoorsteenschouw aangebracht. Het schoorsteenstuk is gemaakt door een kunstenaar.

De lambrisering en wandbetimmering is gemaakt van Amerikaans populierenhout dat groen is beschilderd.

Huize Turicum ligt in het verlengde van de Zwanenburgbaan van Schiphol. Het huis wordt voorzien van geluidsisolatie, dubbel glas en suskasten. Een deel van de oorspronkelijke elementen ging aanvankelijk verloren maar is bij een latere restauratie weer grotendeels hersteld.

Resumerend is Huize Turicum een pand met een grote cultuurhistorische en architectonische waarde. Behoud van dit gave landhuis is van groot belang.



HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF TOT DE TRANSFORMATIE NAAR EEN MEERGEZINSHUIS

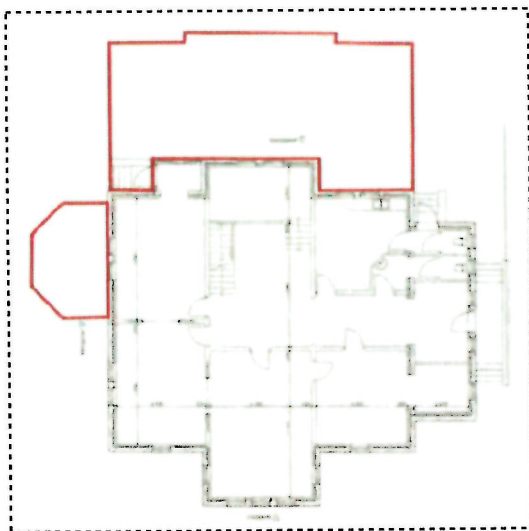
Nu Huize Turicum al sinds lange tijd vruchteloos te koop wordt aangeboden, is het plan opgevat het landhuis geschikt te maken voor bewoning door meerdere huishoudens.

De coöperatie Turicum is een woongemeenschap voor 5 senioren(paren) die nog niet aan oud worden toe zijn. Daartoe wordt Huize Turicum verbouwd en uitgebreid om ruimte te bieden aan 5 zelfstandige wooneenheden met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Privé indien gewenst, gezamenlijk als dat leuk of nodig is.

De appartementen zijn, naast een woon- en slaapkamer, voorzien van een eigen keuken, een badkamer, sanitair en buitenruimte. Gemeenschappelijk is er het ruime trappenhuis met grote hal op de begane grond, een gezamenlijke keuken en de kelder met bergruimte, wasvoorzieningen en dergelijke.

Om voldoende ruimte te bieden, zal het landhuis met respect voor de huidige architectonische waarde worden uitgebreid door een aanbouw aan de noordzijde van het pand met een oppervlakte van zo'n 107 m² (zowel op de begane grond als de eerste verdieping). Aan de westgevel wordt een serre gebouwd.

Een en ander is aangegeven in de volgende afbeelding.



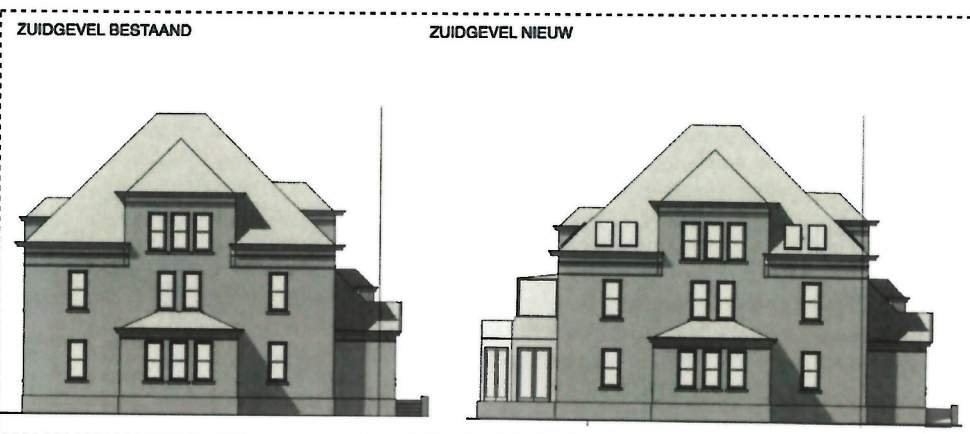
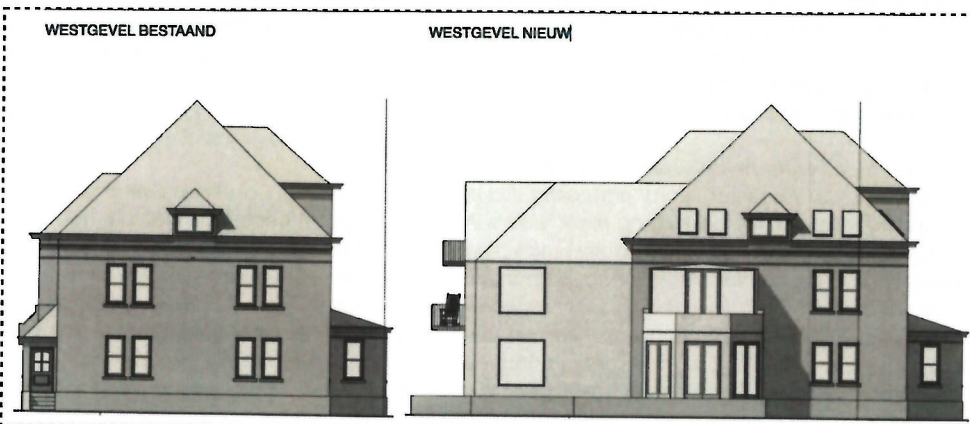
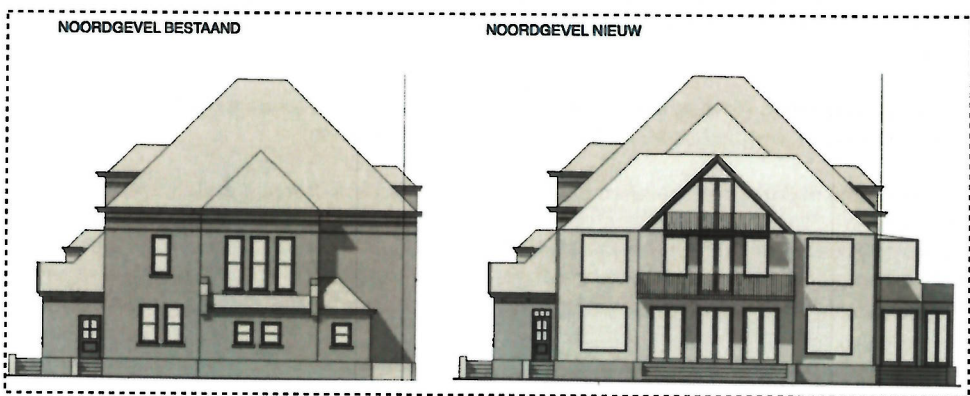
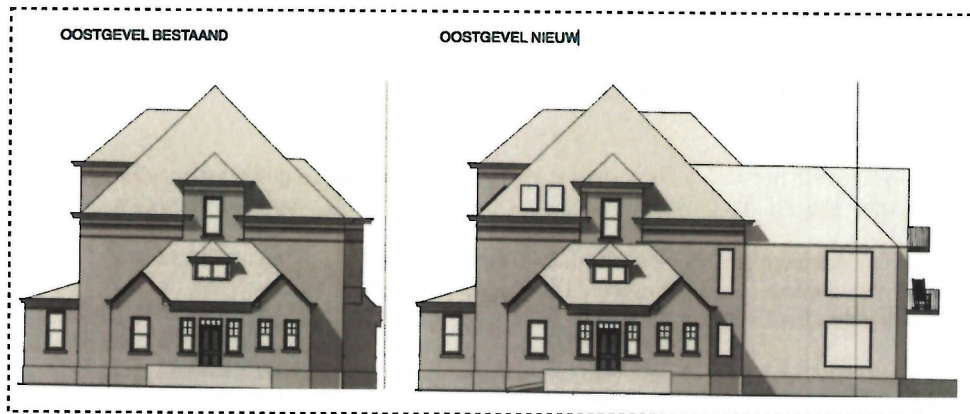
De nieuwe aanbouw aan de noordzijde vormt een harmonieus contrast met de thans aanwezige sierelementen in de gevel. Strak gedetailleerd in donkere baksteen en met aansluitende met zink gedekte dakvlakken sluit het volume goed aan bij het hoofdgebouw.

De minimalistische detaillering, de grote ramen zonder verdeling en de scherpe dakrand met verholen goot contrasteren eigentijds met de rijk gedetailleerde bestaande gevel.

In de aanbouw worden twee wooneenheden gerealiseerd, die aansluiten aan het bestaande trappenhuis en de te maken lift. Het trappenhuis wordt doorgetrokken naar de zolderverdieping en voorzien van een glaskap waardoor het tevens als licht hof gaat functioneren.

De serre aan de westgevel zal de wat monotone westgevel meer reliëf geven en anderzijds compensatie bieden voor de relatief kleine ramen in het bestaande hoofdhuis. Balkons en terrassen geven het huis een opener uitstraling en verbonden het met de omliggende landschapstuin.

Op de volgende pagina zijn de voorlopige bouwtekeningen van de uitbreiding van de woning weergegeven.



HOOFDSTUK 4 HET AFWEGINGSKADER

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen.

Het maximum aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven. In dit geval is er geen sprake van een dergelijke aanduiding. Het aantal woningen bedraagt daarmee één.

Het pand wordt uitgebreid ten behoeve van meerdere wooneenheden. Feitelijk wordt een eengezinswoning verbouwd tot een appartementengebouw. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging vereist. Nu er sprake is van de uitbreiding van het aantal wooneenheden is een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart (verder Wlv) van de Minister van Infrastructuur en Milieu vereist.

In de Nota van Toelichting (Toelichting) bij het Lib (Stb. 2002, 591) is over de mogelijkheid om af te wijken van het in het Lib neergelegde bouwverbod het volgende opgenomen:

“Het is mogelijk dat in bijzondere gevallen de belangen die het besluit behartigt (te weten dat de permanente aanwezigheid van mensen in de nabijheid van de luchthaven wordt beperkt), ook voldoende gediend worden zonder dat aan het besluit strikt de hand gehouden wordt. Voor die gevallen is in artikel 8.9, derde tot en met vijfde lid, van de wet de in het ruimtelijk-ordeningsrecht gebruikelijke regeling opgenomen van een afwijkingmogelijkheid met een verklaring van geen bezwaar” (Toelichting, blz. 12).

En voorts:

“Van het uit artikel 2.2.1 voortvloeiende verbod voor de daarin bedoelde respectievelijk genoemde typen gebouwen kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken op grond van artikel 8.9 van de wet. Zo zijn waar het gaat over woningen afwijkingen voorstelbaar als sprake is van het opvullen van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing, functiewijziging, herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats of bouw van bedrijfswoningen.

Daarbij worden de volgende beleidslijnen gehanteerd.

1. *Bij herbouw van woningen wordt uitgegaan van een vervanging van 1 op 1, dus geen uitbreiding van de woningvoorraad. De vervanging moet elders in het beperkingengebied kunnen worden gerealiseerd op een minder milieubelastende plaats. De te vervangen woning moet aan de voorraad worden onttrokken en ter plaatse mag geen andere kwetsbare bestemming worden gerealiseerd.*
2. *Voor een bedrijfswoning moet de noodzaak worden aangetoond.*
3. *Bij de opvulling van open gaten wordt een onderscheid gemaakt tussen open gaten in lintbebouwing en open gaten in stedelijk of dorpsgebied. Wat betreft lintbebouwing wordt een maximum gehanteerd van 3 woningen en bij bestaand stedelijk gebied of dorpskommen een maximum van 25 woningen.*
4. *Bij functiewijzigingen waarbij een in het artikel bedoeld of genoemd gebouw gewijzigd wordt in een ander type bedoeld of genoemd gebouw (bijvoorbeeld de omzetting van een school in appartementen) moet de wenselijkheid worden aangetoond. Deze wenselijkheid kan er bijvoorbeeld in bestaan dat het bestaande gebouw om architectonische of cultuurhistorische redenen behouden moet blijven. Er geldt dan een maximum van 25 woningen of appartementen. Wordt het gebouw gesloopt dan is het gestelde over open gaten van kracht.*
5. *Bij grootschalige herstructurering van stedelijk gebied binnen het beperkingengebied geldt als uitgangspunt dat een verklaring van geen bezwaar kan worden verleend als de herstructurering niet leidt tot een vergroting van de woningvoorraad.*

In dit geval gaat het m.i. om een functiewijziging als bedoeld onder punt 4.

Huize Turicum betreft een monumentaal pand met unieke stijkenmerken, waarbij de buitenzijde en het fraaie oorspronkelijke interieur op de benedenverdieping grotendeels bewaard is gebleven. Het pand heeft een grote cultuurhistorische en architectonische waarde.

Het pand is vanwege zijn omvang en onderhoudskosten redelijkerwijs niet meer als eengezinswoning te gebruiken. Door een transformatie van het pand van eengezinswoning naar een meergezinswoning waarbij 4 wooneenheden aan het pand worden toegevoegd, is het behoud van het pand op langere termijn gegarandeerd.

Dit terwijl het aantal woongebouwen gelijk blijft.

De afgifte van een verklaring van geen bezwaar is in overeenstemming met de hiervoor uiteengezette beleidslijn terzake van de afgifte van verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wlv.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIES

Geconcludeerd wordt dat:

- Huize Turicum vanwege de interessante geschiedenis en de betekenis ervan in de geschiedenis van Halfweg van grote cultuurhistorische betekenis is;
- Huize Turicum een monumentaal pand betreft met unieke stijkenmerken, waarbij de buitenzijde en het fraaie oorspronkelijke interieur op de benedenverdieping grotendeels bewaard is gebleven;
- het pand vanwege zijn omvang en onderhoudskosten naar hedendaags inzicht te groot is voor het gebruik als eengezinswoning;
- door een transformatie van het pand van eengezinswoning naar een meergezinswoning waarbij 4 wooneenheden aan het pand worden toegevoegd, het behoud van het pand op langere termijn gegarandeerd is; Dit terwijl het aantal woongebouwen gelijk blijft;
- van het verbod van uitbreiding van het aantal woningen, op basis van het terzake gevoerde beleid, in uitzonderingsgevallen kan worden afgeweken onder meer in die gevallen dat behoud van bestaande waardevolle panden wenselijk is;
- die situatie zich hier voordoet; de afgifte van de vereiste verklaring van geen bezwaar is in overeenstemming met het beleid terzake.

