



Van der Borden Makelaardij
Kennemerstraatweg 31
1814 GB ALKMAAR

VERZONDEN 16 APR 2010

uw brief

ons kenmerk
2007P002

Behandeld door
R. Munts

datum
13 april 2010

onderwerp

Ruimte voor Ruimte regeling Trambaan 30 te Warmenhuizen

Geachte heer/mevrouw,

Op 3 augustus 2009 informeerden wij u over onze voorlopige conclusie op uw verzoek in het kader van Ruimte voor Ruimte voor het perceel Trambaan 30 te Warmenhuizen.

Dit was een voorlopige conclusie omdat wij eerst de mening van de gemeenteraad wilden kennen over de uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte. In deze notitie hebben wij beschreven hoe wij met verzoeken om toepassing van Ruimte voor Ruimte omgaan. De gemeenteraad heeft op 2 februari 2010 met deze uitvoeringsnotitie ingestemd. Hierna hebben wij uw verzoek nogmaals beoordeeld.

Wij delen u mee, dat wij de door u in het principeverzoek als te slopen voorgedragen bebouwing in de zin van de Ruimte voor Ruimte regeling als storend hebben beoordeeld.

Compensatie

Thans komen wij bij de volgende stap, te weten: de eventuele mogelijkheid tot compensatie door middel van woningbouw. In de beleidsnota Agrarische Bebouwing heeft de gemeenteraad bepaald:

"Als tegenprestatie krijgt de initiatiefnemer respectievelijk de gemeente planologische medewerking voor nieuwbouw van woningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied in het gebied of - indien blijkt dat dit niet mogelijk of wenselijk is - ter plaatse van de saneringslocatie."

Om dit mogelijk te maken heeft de gemeenteraad in de structuurvisie twee bouwlocaties aangewezen ten behoeve van compensatiewoningen in het kader van Ruimte voor Ruimte.

- a. De door de gemeenteraad van 2 februari 2010 vastgestelde uitvoeringsnotitie bepaalt dat in eerste instantie de aanvrager zelf in de gelegenheid wordt gesteld een compensatielocatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied aan te dragen. Het kan echter zijn dat nieuwbouw op een voorgestelde locatie door ons niet mogelijk wordt geacht.
- b. Als dat niet mogelijk is, kunnen wij eventueel ruimte reserveren voor de compensatiewoning(en) in een van de twee locaties die zijn opgenomen in de structuurvisie.
- c. Mochten de in de structuurvisie genoemde compensatielocaties niet realiseerbaar zijn, dan kan nog worden gekeken of compensatie op de saneringslocatie mogelijk is. In bepaalde gevallen zal nieuwbouw ook hier niet mogelijk zijn. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van milieucirkels van omliggende bedrijven of omdat de sloop wenselijk is om zichtlijnen te herstellen. Ook andere redenen zijn denkbaar.

Postadres

Postbus 10, 1749 ZG Warmenhuizen

E-mail: postbus@harenkarspel.nl
Website: www.harenkarspel.nl

Bezoekadres

Oostwal 2, 1747 EZ Tuitjenhorn

Telefoon (0226) 396600
Fax (0226) 394234

Bankrelaties

BNG 28.50.03.356
ING 41789

BTW NL 0018.08.011.B.01

Hieronder omschrijven wij hoe u verder kunt gaan met uw verzoek in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Locatie, situatietekening, exploitatieopzet en bijlagen

1. Locatie

Wij verzoeken u in de eerste plaats om aan te geven of u over een locatie beschikt (of daarover na bijvoorbeeld landruil kunt beschikken) aan de rand van het bestaande stedelijk gebied, waar compensatie gerealiseerd kan worden. Onder stedelijk gebied wordt ook verstaan de lintbebouwing bij bijvoorbeeld Stroet en 't Rijpje. Voor alle duidelijkheid herhalen wij op dit punt, dat niet elke locatie aan de rand van het stedelijk gebied geschikt is voor woningbouw.

2. Situatieschets

Heeft u een locatie (of kunt u daarover bijvoorbeeld na grondruil beschikken) dan verzoeken wij u een schets aan te leveren waaruit blijkt hoe en waar u de woning(en) wenst te situeren. Bij het opstellen van de invulling van de compensatielocatie dient u rekening te houden met het beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied.

Indien u geen compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied voorhanden heeft (en daarover ook niet de beschikking kunt krijgen), dan dient u dat aan te geven. Daarna kunnen wij bezien of de compensatie plaats kan vinden op locaties, die in de structuurvisie zijn opgenomen.

In beide gevallen (dus ook als u niet over een compensatielocatie beschikt of kunt beschikken) dient een exploitatieopzet te worden ingediend.

3. Exploitatieopzet

De Ruimte voor Ruimte regeling biedt de mogelijkheid middels woningbouw de saneringskosten te compenseren.

De te maken kosten dient u te onderbouwen met een exploitatieopzet. Volgens de Ruimte voor Ruimte regeling komen de volgende kosten voor compensatie in aanmerking:

- | |
|---|
| <p>A. De waarde van bedrijfs- en woongebouwen en andere bouwwerken;</p> <p>B. De kosten van sloop, afvoer en verwerking van sloopmateriaal;</p> <p>C. De waardedaling van de gronden op de sanerings- en op de compensatielocatie indien een bestemmingswijziging daarvan waardaling rechtstreeks tot gevolg heeft;</p> <p>D. Kosten van herinrichting van de saneringslocatie;</p> |
|---|

Aan de hand van de exploitatieopzet kunt u aantonen dat er één of meer woningen nodig zijn om de saneringskosten te kunnen compenseren. Wij zullen de exploitatieopzet laten toetsen. Voor het maken van een exploitatieopzet is enige expertise nodig. Daarom adviseren wij u hiervoor iemand in te schakelen die ervaring heeft met het opstellen van een exploitatieopzet.

Wanneer u een email stuurt naar wro@harenkarspel.nl zullen wij u een Microsoft Excel bestand toesturen. Deze kunt u gebruiken om een exploitatieopzet te (laten) maken. Daarnaast hebben wij een formulier bij deze brief gevoegd waarop u een dergelijke exploitatieopzet kunt (laten) maken.

4. Bijlagen

De exploitatieopzet dient u te onderbouwen met taxatierapporten en/of offertes.

Informatie

De beleidsnota Agrarische Bebouwing, de uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte en het beeldkwaliteitsplan voor het landelijk gebied treft u aan op de website van de gemeente onder www.harenkarspel.nl, Ondernemen, Agrarisch.

Indien u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, telefoonnummer 0226-396600.

Tuitjenhorn,
namens burgemeester en wethouders van Harenkarspel,

J.S.M. Mol,
hoofd van de afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Bijlage: Formulier exploitatieopzet