



**Voorstel aan burgemeester en wethouders**

Onderwerp: Verzoeking om toepassing Ruimte voor Ruimte Datum: 11 juli 2012  
 Status: Vertrouwelijk Kenmerk: BPV/ 2012/7879

Dit voorstel is integraal voorbereid met de afdeling(en): <niet van toepassing>

**Voorstel**

1. De aanvrager van het verzoek inzake het perceel Delftweg 16 te Tuitjenhorn te berichten dat hij, in beginsel, voor de toepassing van Ruimte voor Ruimte in aanmerking komt.
2. De aanvrager van het verzoek inzake het perceel Weelweg 30 te Waarland te berichten dat hij, in beginsel, voor de toepassing van Ruimte voor Ruimte in aanmerking komt.
3. De aanvragers te verzoeken om een exploitatieberekening en situatietekening van mogelijke compensatielocaties aan te leveren.

\* 12 8320



Nr : BPV / 2012 / 8320

Reg: 18-7-2012

Afd: 11-9-2012

Steller:  
Tanne van Wissen  
 Paraaf Primaathouder:  
 Paraaf Concern controller:  
 Paraaf Afd. hoofd.:  
 B&W vergadering:  
17 juli 2012  
 Beslissingsbevoegdheid Raad:  
Nee  
 Commissies:  
N.v.t.  
 Ondernemingsraad:  
Nee  
 Gehandicaptenplatform:  
Nee  
 Dorpsraad:  
Nee

Gemeentesecretaris J. Perton	Akkoord	Besprek
Burgemeester E. Vermeer	Akkoord	Besprek
Wethouder M. J. Scheltema de Heere	Akkoord	Besprek
Wethouder R. Treur	Akkoord	Besprek
Wethouder R. Cappon	Akkoord	Besprek

Beslissing:

**17 JULI 2012**

Volgens voorstel besloten.

Kopie gezonden aan: <Afdeling/personen benoemen>



## Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2010 de uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte vastgesteld. De Ruimte voor Ruimte regeling is erop gericht de kosten van sanering van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing te compenseren door de bouw van één of meerdere woningen op een compensatielocatie. Door aanvragers is verzocht de eerste stap in de Ruimte voor Ruimte procedure te zetten. Dit houdt in het beoordelen of sprake is van storende bebouwing. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft deze eerste check gedaan en de bebouwing van beide percelen op meerdere punten als storend aangemerkt.

## Beoogd effect

Door in te stemmen met bijgevoegd voorstel kan de afdeling Ruimte aan de aanvragers doorgeven dat de gemeente in beginsel instemt met het opstarten van de Ruimte voor Ruimte procedure. De volgende stap is het opstellen van een exploitatiebegroting waarbij de aanvrager de kosten en opbrengsten inzichtelijk maakt. Gelijkijdig wordt verzocht compensatielocaties te onderzoeken en een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het zoeken naar een geschikte compensatielocatie is niet eenvoudig. Indien de aanvrager niet zelf beschikt over gronden die voldoen aan de eisen (in/nabij kernen en/of aan het lint) zullen de gronden aangekocht moeten worden. Dit maakte dat meer compensatie moet plaatsvinden (om de hogere kosten te kunnen compenseren) waardoor de netto-afname van bebouwing in het gedrang komt. Daarnaast heeft de gemeente zelf RvR-compensatielocaties aangewezen. Voor een deel van deze gronden, die nog niet in eigendom van de gemeente zijn, geldt hetzelfde bezwaar als hierboven. De overige gronden zijn vaak grotere gebieden waar veel woningen gerealiseerd kunnen worden. Het is raadzaam de invulling (waaronder inrichting en aanleg nutsvoorziening en dergelijke) eerst te concretiseren alvorens aanvragers deze gronden toe te wijzen. Daarnaast geldt voor één van de aangewezen RvR-compensatielocaties dat woningbouw aldaar thans milieutechnisch niet mogelijk is. Met het toepassen van Ruimte voor Ruimte beoogt de gemeente storende bebouwing te saneren en derhalve het landschap kwalitatief te verbeteren. Tegenover deze sanering mag de aanvrager compenserende woningen realiseren.

## Argumenten

### 1.1 Storende bebouwing

Weelweg 30 te Waarland: het gaat hier om een agrarisch bedrijf dat zijn activiteiten wil beëindigen, waarbij circa 1500m<sup>2</sup> bebouwing (schuren) gesloopt zal gaan worden. De schuur en luifel gebouwd in 1974 (totaal 386m<sup>2</sup>) bestaat voor 80% uit asbest, de schuur gebouwd in 1984 (totaal 530m<sup>2</sup>) bestaat voor 50% uit asbest, de schuur uit 2000 (630m<sup>2</sup>) is asbestvrij. De schuren bevinden zich op een afstand van minder dan 250 meter van nabijgelegen woningen. Uit het gemeentelijke beleid blijkt dat onder storende bebouwing mede wordt begrepen bebouwing met milieurisico's. De provincie heeft ambtelijk laten weten dat bebouwing qua functie ook storend kan zijn en ook dan in aanmerking komt voor toepassing van Ruimte voor Ruimte; van een storende functie kan sprake zijn indien naar de mening van de gemeente sprake is van milieurisico's.

Delftweg 16 te Tuitjenhorn: het gaat hier om een agrarisch bedrijf dat zijn activiteiten wil verplaatsen. De bebouwing kan als storend worden aangemerkt, omdat de bebouwing minder goed passend is bij de directe omgeving. De maatvoering van de bebouwing past minder goed bij de dorpsrand en vormt momenteel een te harde overgang. Daarnaast is de aanwezigheid van asbest aannemelijk, derhalve kan ook sprake zijn van storendheid op basis van milieurisico's.

### 1.2 RvR

Ruimte voor Ruimte is ingegeven een mogelijkheid te bieden tot het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit. De compenserende woningen dienen in eerste instantie aan de kernen of aan de bestaande linten te worden gebouwd. Is dat niet mogelijk, of zijn geen goede locaties voorhanden, dan is compenserende woningbouw toegestaan op gebieden door de gemeente aangewezen voor compensatie. Pas als ook daar compensatie niet mogelijk is, kan gekeken worden naar compensatie op de saneringslocatie. Middels dit voorstel wordt echter aan het college verzocht in te stemmen met het in beginsel opstarten van de ruimte voor ruimte procedure. Hierbij laat uw college zich enkel uit over de storendheid van de gebouwen en de mogelijkheid deze met toepassing van de RvR regeling te saneren. Over eventueel compenseren op de saneringslocatie zal u pas, na uitputting van de andere opties, op een later moment



beslissen. Bovenstaande zal op deze wijze uitdrukkelijk richting aanvragers gecommuniceerd worden.

Weelweg 30 te Waarland: de aanvrager beoogd momenteel op de percelen ten westen van de huidige bebouwing te compenseren. Deze percelen zijn door de gemeente reeds aangewezen als mogelijke compensatielocaties voor Ruimte voor Ruimte projecten, derhalve is vooralsnog geen strijd met gemeentelijke uitgangspunten en lijkt compensatie op die locatie mogelijk.

Delftweg 16 te Tuitjenhorn: bijzonder bij deze aanvraag is dat het gaat om een bedrijfsverplaatsing. Het verzoek gaat naast de verblijfsverplaatsing uit van woningbouw op de saneringslocatie, ter compensatie van de bedrijfsverplaatsing. De saneringslocatie is in de 'Structuurvisie Harenkarspel' aangewezen als zoekgebied voor toekomstige woningbouwontwikkelingen, derhalve is vooralsnog geen strijd met gemeentelijke uitgangspunten en lijkt compensatie op die locatie mogelijk. De stedenbouwkundige heeft over zich over compensatie op de saneringslocatie positief uitgelaten. Om in aanmerking te komen voor RvR moet de (locatie van de) bedrijfsverplaatsing echter ook voldoen aan de criteria zoals die worden gesteld in de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' en de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie'. In deze fase spreekt het college zich echter enkel uit over de storendheid van de bebouwing aan de Delftweg 16; in de volgende fase zal moeten worden beoordeeld of en op welke wijze de (beoogde locatie voor) bedrijfsverplaatsing past binnen de Ruimte voor Ruimte regeling. En of in dit geval daadwerkelijk toepassing kan worden gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

### 1.3 Ruimtwinst

Uitgangspunt bij RvR is dat sprake moet zijn van een afname van netto bebouwingsoppervlakte.

Weelweg 30 te Waarland: door het toepassen van RvR zal circa 1750m<sup>2</sup> storende bebouwing (schuren) worden gesaneerd. Beoogd wordt om de saneringslocatie verder als agrarisch onbebouwd te (laten) gebruiken en de huidige bedrijfswoning te behouden. Ter compensatie beoogd de aanvrager een aantal woningen te ontwikkelen ten westen van de huidige bedrijfswoning. Per saldo zal hier sprake zijn van een afname van netto bebouwingsoppervlakte.

Delftweg 16 te Tuitjenhorn: door het toepassen van RvR zal circa 1800m<sup>2</sup> storende bebouwing (schuren) worden gesaneerd. Beoogd wordt de huidige bedrijfswoning te behouden en op de saneringslocatie (ter compensatie) woningen te bouwen. Tegenover de verwachte afname op de saneringslocatie, staat dat de aanvrager op een nieuwe locatie (Trambaan) voornemens is een nieuwe bedrijfslocatie te realiseren. Deze combinatie maakt dat van een afname van netto bebouwingsoppervlakte alleen op de saneringslocatie sprake zal zijn. De provincie maakt op dit uitgangspunt echter een uitzondering voor bedrijfsverplaatsingen. Per saldo valt bij een verblijfsverplaatsing, aldus de provincie, toch winst te behalen; niet in minder m<sup>2</sup>, maar wel in kwaliteit.

## Kanttekeningen

### 1.1 Gevolgen

Met verzending van de brief maakt de gemeente aan aanvragers kenbaar in beginsel positief tegenover hun voornemen te staan. De gemeente geeft aan dat de bebouwing zoals deze in de huidige situatie bestaat storend is voor de omgeving. Het landschap in die zin opruimen is derhalve wenselijk. Met deze brief wil de gemeente niet aangegeven dat de Ruimte voor Ruimte regeling in zijn geheel zal worden voltooid. Immers, dit hangt af van diverse omstandigheden. Zoals de exploitatiebegroting en de inpassing.

## Financiële consequenties

Geen

## Juridische consequenties

Met het opstellen van de brief doet het college een principe toezegging. Het college stemt in met het opstarten van de procedure. Hier is het college dan ook, in beginsel, aan gehouden.

**Veiligheidsconsequenties**

Niet van toepassing.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

**Natraject**

Nadat het college heeft ingestemd met dit voorstel zal de brief opgesteld worden conform het stramien van eerder opgestelde brieven in het kader van RvR. Daarbij zal rekening gehouden worden met de onderdelen in dit voorstel. Het verdere traject start de afdeling Ruimte vervolgens samen met de aanvrager op. Hieronder valt onder andere het opstellen van een exploitatiebegroting, het onderzoeken naar compensatielocaties, het opstellen van een beeldkwaliteitplan etc. Dit alles gaat in overleg met de afdeling Ruimte, de afdeling Ruimte overlegt met de provincie.

**Advies commissie**

Niet van toepassing.