



Raadsvoorstel



onderwerp

Projectmatige aanpak ruimte-voor-ruimteregeling Eendragtspolder, Zevenhuizen

Nummer raadsstuk

R 10179

gewenste raadsvergadering

26 oktober 2010

agendapunt

16

datum

29-09-2010

registratienummer

R10.000128

opgesteld door

A. de Vries

portefeuillehouder

M. Bosman

bijlagen

2

openbaar besloten geheim

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Voorstel

Al jaren is overleg met o.a. tuinders aan de Middelweg/Rottekade in Zevenhuizen voor de transitie van verspreid liggende glasopstanden in de zuidwestelijke hoek van de Eendragtspolder in Zevenhuizen. Met instemming van zowel tuinders als provincie Zuid-Holland voor de sloop van glasopstanden/bedrijfsgebouwen komt ter plekke een terugbouw van 32 woningen. Het gaat om 6 glastuinbouw bedrijven met een gezamenlijke oppervlakte aan glas/schuren van ruim 8,7 ha. Deze oppervlakte is exclusief de nog bestaande uitbreidingsruimte tot ca. 12 ha.

In dit verband is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Zevenhuizen/Moerkapelle bij de vaststelling van het bestemmingsplan al ruimte geboden voor de bouw van 18 woningen op die locatie. Dat besluit was destijds gebaseerd op de individuele ruimte-voor-ruimteregeling, te weten maximaal 3 woningen per bedrijf. Gelet op de ontwikkeling van de Zuidplaspolder en de bedrijfseconomische omstandigheden is de ruimte-voor-ruimteregeling aangepast. Het aantal te bouwen woningen staat thans meer in verhouding tot de kosten die verband houden met verplaatsingskosten en/of de economische waarde van op te ruimen glas.

In het coalitieakkoord is o.a. opgenomen dat onderzoek wordt gedaan naar de ruimtelijke problematiek van het verspreide glas. Indien bij het onderzoek naar alternatieven blijkt dat er geen alternatief is, dan wordt voor wat betreft de Eendragtspolder teruggevallen op de ruimte-voor-ruimteregeling die al door de provincie is geaccordeerd.

Aan dit akkoord liggen de navolgende overwegingen ten grondslag:

- De provincie voert een actief beleid inzake sanering van verspreid liggend glas. Dit om bij te dragen aan de planologische kwaliteit van de landelijke gebieden en ook tuinders ruimte te geven voor hervestiging in gebieden voor verbeterde bedrijfsvoering door schaalvergroting in glasconcentratiegebieden. Basis voor dit beleid is de toepassing van individuele dan wel projectmatige toepassing van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling.
- Binnen de herontwikkeling van de Zuidplaspolder is ruimte gecreëerd om, naast 200 ha nieuw glas, ook ruimte te bieden aan 80 ha transitie van verspreid liggend glas binnen de Zuidplaspolder. Deels voor wegbestemde bedrijven en deels voor door de provincie vastgestelde bedrijven die passen in het uitplaatsingsbeleid in de landelijke gebieden.

Beslispunten

1. In te stemmen met de toepassing van de projectmatige aanpak van de ruimte-voor-ruimteregeling in de Eendragtspolder d.m.v. sloop van glas/herbouw van 32 woningen op het gebied tussen de Middelweg en de kade van de waterberging.
2. In te stemmen met de voorbereiding van een partiële bestemmingsplanherziening.
3. Een krediet voor de voorbereiding van deze herziening en begeleiding van het proces van € 75.000 (ex btw) beschikbaar te stellen.



4. Te bepalen dat deze kosten worden betrokken in de financiële afwikkeling van het project (onderdeel van de in de ontwikkelovereenkomst op te nemen verhaalbare kosten)

Toelichting

▪ **Algemeen**

De ruimte-voor-ruimteregeling is een financieel instrument. Sloop van een glastuinbouwbedrijf kost uiteraard geld, zowel vanwege bedrijfsvoering als wel initiële kosten (de sloop zelf), maar kan gecompenseerd worden door:

- 1) de herbestemming van de aanwezige bedrijfswoning tot burgerwoning en
- 2) de bouw van een aantal additionele burgerwoningen.

▪ **Financiën**

Niet alleen de bouw van woningen, maar ook de waardetoeename van de onderliggende grond (agrarische grond wordt deels bouwgrond) is bepalend voor de financiële compensatie van de sanering van het glas. In individuele gevallen is dit gemaximaliseerd op 3, bij een projectmatige aanpak kan dit hoger uitvallen, zeker bij transitie van glas van nog functionele (niet-afgeschreven) bedrijven. Dit is zeker aan de orde bij het glas aan de rand van de Eendragtspolder.

Kaders

De provincie heeft wel een volgordelijkheid bepaald:

1. Zo mogelijk in de kern
2. Nabij de kern
3. Op locatie

Opties 1. en 2. zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden. Deze moeten zo goedkoop mogelijk beschikbaar worden gesteld omdat anders juist de financiële uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimteregeling worden aangetast en een (groot) aantal extra woningen noodzakelijk zijn om het beoogde doel te bereiken. In vergelijking met een oorspronkelijke agrarische waarde t.o.v. de aankoop op basis van bouwgrondwaarde betekent dit dat er op 32 woningen zo'n extra 20 woningen moeten worden gerealiseerd.

Beoordeling kaders

Het coalitieakkoord heeft geleid tot een verder onderzoek naar de diverse mogelijkheden, met extra aandacht aan het uitgangspunt dat de Rottepolders zo open mogelijk moeten blijven. De provincie is bij de afweging van de diverse alternatieven betrokken. Daarbij zijn (deels opnieuw) de onderstaande alternatieven aan de orde gekomen:

- A. Bouwen binnen de dorpen (Zevenhuizen, Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht)
- B. Bouwen aan de dorpen:
 - a. Bouwen in de Eendragtspolder nabij het dorp Zevenhuizen
 - b. Bouwen in Zevenhuizen-zuid (Zuidplas-west)
 - c. Bouwen in de driehoek Spoor-Swanla (Zuidplas-noord)
 - d. Bouwen in Moerkapelle-oost (Zuidplas-noord)
 - e. Bouwen aan het Noordeinde/Moerkapelse zijde
 - f. Een combinatie met het glastransitieproject Herenweg e.o., Moerkapelle
 - g. Bouwen op de beoogde uitbreiding van het Nijverheidscentrum in Zevenhuizen (ten zuiden van het bestaande Nijverheidscentrum)
- C. Bouwen op de locatie van het bestaande verspreid liggend glas (Middelweg, Zevenhuizen)

Kanttkening

1. Bouwen binnen de dorpen (A)
Een herbeoordeling na de fusie heeft aangetoond dat in/bij de dorpen geen locaties/gronden beschikbaar zijn die voldoen aan zowel de planologische als ook de financiële uitgangspunten. Deze optie biedt dus geen mogelijkheden.
2. Bouwen nabij de dorpen (A en Ba.e.)
Hier zijn geen locaties beschikbaar die voldoen aan zowel de planologische als ook de financiële uitgangspunten. Er zouden dan gronden van particulieren moeten worden aangekocht tegen de duurdere bouwgrondtarieven. Binnen de contouren van de voorgestane sloop van glas onder terugbouw biedt dit alternatief geen feitelijke mogelijkheden.
3. Bouwen op gronden binnen de beoogde bouwlocaties van de Zuidplas ontwikkeling (Bb.c.d.)

Zowel in Moerkapelle-oost als in Zevenhuizen-zuid is grond hiervoor beschikbaar. Maar er moeten nog gronden worden aangekocht (m.n. voor de locatie Moerkapelle-oost moet (dure) grond worden verworven). Ook is nadrukkelijk gekeken of er gronden uit de Grondbank tegen een agrarische waarde kunnen worden uitgenomen t.b.v. deze regeling. Gebleken is dat het beleid van de Grondbank (budgettair neutraal beheren van gronden) dit niet toelaat. Ook de exploitatie van de bestemmingsplannen moet budgettair neutraal zijn. De gemeente en de provincie beschikken niet over de mogelijkheden om een dergelijk exploitatieverlies (ruwweg geschat op € 6 mio) financieel te compenseren. Los daarvan moet naast een marktconforme grondprijs ook nog rekening worden gehouden met een bijdrage aan de bovenplanse infrastructuur.

De locatie Spoor-Swanla is bestemd voor glastuinbouwbedrijvenlandschap en biedt in dat kader geen mogelijkheden. Gezien het vorenstaande biedt dit alternatief geen feitelijke mogelijkheden.

4. Een combinatie met het project Herenweg e.o. (Bf.)

Met de ruimte-voor-ruimteregeling biedt de provincie de mogelijkheid voor een projectmatige benadering van de sloop van het glas aan de Herenweg/Molenweg onder terugbouw van 45 woningen. Los van nu nog lopende discussies over de implementatie van dit project zelf, betekent de toevoeging van 32 woningen wel dat aan de Herenweg in Moerkapelle zo'n 80 woningen ten noorden van de dorpskern van Moerkapelle moeten worden gebouwd. Dit is een belangrijke aantasting van het daar geldende Groene Hartbeleid en om planologische redenen voor de provincie niet aanvaardbaar. Bovendien moet voor deze 32 woningen grond aangekocht worden tegen een hogere waarde dan de agrarische. Ook om financiële redenen valt deze optie af.

5. Bouwen op de geplande uitbreiding van het Nijverheidscentrum (Bg.)

Bouw van woningbouw op deze locatie is niet mogelijk. Planologisch is voor de uitbreiding van het Nijverheidscentrum indertijd bewust gekozen voor een lichtere vorm van bedrijfsmatige bebouwing en zo te komen tot een goede invulling van de bufferzone. Deze wordt bepaald door de milieucontouren van de aanliggende bedrijven binnen het bestaande Nijverheidscentrum. Binnen die contour is geen woningbouw mogelijk.

Planologisch zijn er in deze omgeving geen reële afzetmogelijkheden voor hoogwaardige woningbouw. Hoewel deze gronden eigendom zijn van de gemeente Zuidplas, stijgt de boekwaarde ver uit boven de agrarische waarde. Realisering van woningen op deze locatie, onder dezelfde condities als in de Eendragtspolder, zou de gemeente een aanmerkelijk exploitatieverlies opleveren. Zowel financieel, planologisch maar ook markttechnisch is deze optie dus niet uitvoerbaar.

6. Bouw van woningen op de glaslocatie(s) aan de Middelweg (C)

Deze oplossing is inmiddels akkoord bevonden door de provincie omdat hij past in zowel de financiële als wel planologische doelstellingen van de projectmatige aanpak van de ruimte-voor-ruimteregeling voor het daar aanwezige glas.

Planologisch moet daarbij het volgende worden onderkend:

Binnen de Eendragtspolder is al sprake van een grootschalige herinrichting als gevolg van de daar beoogde aanleg van de waterberging t.b.v. het stroomgebied van de Rotte.

Deze waterberging omvat een tweetal compartimenten, t.w.

- 1) een primaire waterberging van 2,8 miljoen m³ en
- 2) een calamiteitenberging van 1,2 miljoen m³.

De primaire waterberging beslaat een gebied dat permanent onder water staat met daarin de geplande internationale roeibaan. De gemeente Rotterdam bekostigt de aanleg van die roeibaan binnen het project Eendragtspolder.

De calamiteitenberging wordt ingericht als extensief recreatiegebied, die zo nodig kan fungeren als overloopfunctie voor de primaire berging. Ten behoeve van beide bergingen zullen in de Eendragtspolder omvangrijke kades worden aangelegd, die ongeveer 4 meter boven het maaiveld uitkomen. Het resterende gebied in de polder zal blijvend een agrarische functie hebben met daarin beperkte mogelijkheden voor recreatief medegebruik (bv. wandel- en fietspaden)

De beoogde additionele woningen komen achter/bij de bestaande agrarische bedrijfswoningen aan de Middelweg en worden landschappelijk gezien richting polder afgeschermd door de daar geplande kades. Het open polderlandschap wordt dus niet aangetast. Evenmin is er dreiging voor verdere woningbouw omdat er geen ruimtelijke mogelijkheden zijn. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn mogelijkheden gecreëerd voor een individuele toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, met 6 x 3 woningen, ofwel 18 woningen, van elk 1000 m³.



Bij een projectmatige toepassing met 32 woningen is er ruimte voor additioneel 14 x 1000 m³ aan woningbouwdoelstellingen. Andere woningbouw in dat gebied laat het bestemmingsplan niet toe.

Met een gemiddelde oppervlakte van 200 m² per woning is sprake van een planologische bebouwingmogelijkheid van 32 x 200 m², ofwel 6400 m². Dit is ruim 0,5 ha. Zet dit af tegen de bestaande bebouwing van 8,7 ha en het resultaat betekent een afname van ongeveer 90% van de feitelijke bebouwing! Wij beschouwen dit – in relatie tot de al geplande herinrichting van de Eendragtspolder – als nadrukkelijke planologische winst!

Beoogd effect

Ons college is tot de conclusie gekomen, dat het in relatie tot gemeentelijk, economisch en planologisch beleid gewenst is om te komen tot een projectmatige sanering/transitie van verspreid liggend glas in de Eendragtspolder (e.e.a. conform optie 6). Daarbij merken wij met enige nadruk op, dat deze optie naar ons oordeel past in het uitgangspunt van open polders. Het gaat immers i.c. om een projectmatige toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling.

Het is zowel van belang voor de tuinders als wel een publiek belang om m.b.t. de ontwikkeling van de Zuidplaspolder duidelijkheid te verkrijgen over de feitelijke transitiemogelijkheden. Dat begint uiteraard met een besluit over de toepasselijkheid van de ruimte-voor-ruimteregeling voor de betrokken tuinders.

De enige reële optie (ook bij nadere beschouwing) om deze transitie vorm te geven op basis van een projectmatige aanpak is naar het oordeel van zowel ons college als GS van Zuid-Holland het realiseren van 32 woningen aan de Middelweg ter hoogte van de al bestaande bedrijfswoningen.

Deze conclusie hebben wij om te komen tot een zo afgewogen mogelijke oordeelsvorming voorgelegd aan een extern deskundige, t.w. Bregman Advies, gespecialiseerd in landschapsontwikkeling. Dit bureau is ook betrokken bij de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. De conclusie van dit bureau is duidelijk: Om op een goede wijze toepassing te kunnen geven aan het voorgestane beleid is alleen de Middelweg een toepasbare optie voor de projectmatige aanpak van de ruimte-voor-ruimteregeling.

Beleidskader

Bij de in 2009 gehouden discussie was een enkele fractie bevreesd dat woningbouw in het kader van ruimte-voor-ruimteregeling in de Eendragtspolder zou kunnen leiden tot aantasting van het principe “niet bouwen in de Eendragtspolder”. Wij vrezen deze aantasting niet. In de eerste plaats is er sprake van woningbouw op basis van de ruimte-voor-ruimteregeling en gezien de situering van de waterberging en daarbij behorende kades is geen verdere woningbouw toelaatbaar. Daarnaast heeft het gebied, zowel in het bestemmingsplan als in het Streekplan Zuid-Holland-oost (Zuidplas), een agrarische functie, ook gezien de ligging in het Groene Hart.

Bijlagen

Bijlage 1: Instemmingbrief Gedeputeerde Staten inzake ruimte-voor-ruimte voor 32 woningen.

Bijlage 2: Rapportage Bregman Advies.

Voor het overige wordt verwezen naar de voor u ter visie gelegde stukken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders

J. Brinkman,
gemeentesecretaris

K.J.G. Kats,
burgemeester



Raadsbesluit

registratienummer R10.000128

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de Collegevergadering d.d. 29-09-2010;

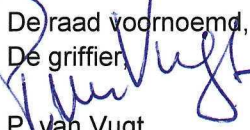
gehoord het advies van de Commissie Ruimte van de Commissievergadering d.d. 12-10-2010

gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan Eendragtspolder en de provinciale "Ruimte-voor-Ruimte" regeling;

besluit:

- In te stemmen met de toepassing van de projectmatige aanpak van de ruimte-voor-ruimteregeling in de Eendragtspolder d.m.v. sloop van glas/herbouw van 32 woningen op het gebied tussen de Middelweg en de kade van de waterberging.
- In te stemmen met de voorbereiding van een partiële bestemmingsplanherziening.
- Een krediet voor de voorbereiding van deze herziening en begeleiding van het proces van € 75.000 (ex btw) beschikbaar te stellen.
- Te bepalen dat deze kosten worden betrokken in de financiële afwikkeling van het project (onderdeel van de in de ontwikkelovereenkomst op te nemen verhaalbare kosten).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 oktober 2010.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

K.J.G. Kats



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mr. H. Kats
T 070 - 441 72 15
h.kats@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
31 MAART 2009
Ons kenmerk
PZH-2009-227197
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Transitie Glas Middelweg (Eendragtspolder),
Zevenhuizen.

Geacht college,

Bij brief van 26 juni 2008 heeft u ons gevraagd om medewerking te verlenen aan de door u gewenste transitie van de glasopstanden aan de Middelweg te Zevenhuizen. Deze transitie zal bestaan uit het saneren van 8,3 ha glas en 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen in "ruil" voor de bouw van 30 à 35 woningen op basis van de provinciale regeling "Ruimte voor Ruimte", waarbij het resterende deel van het gebied (circa 16 ha) zal worden ingericht voor recreatie en natuur.

Zoals wij in diverse bestuurlijke overleggen bij monde van de gedeputeerden Koop en Van Dijk reeds hebben aangegeven, zijn wij met u van mening dat de gewenste transitie een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de Eendragtspolder en een veel betere aansluiting op het recreatiegebied en Nesselande kan opleveren. Wij zijn derhalve bereid om onze medewerking te verlenen aan een gebiedsgerichte toepassing van de provinciale "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling, waarbij 32 woningen wat ons betreft het maximum is.

Overigens zijn wij van mening dat in het gebied aan de Middelweg meer kwaliteitswinst te behalen valt dan met de door u gepresenteerde twee varianten voor de herinrichting van het gebied wordt bereikt. Wij hechten er daarom aan om nauw betrokken te blijven bij het vervolg van dit proces.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

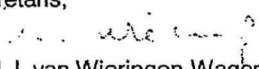
Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

GEMEENTE ZEVENHUIZEN-MOERKAPELLE	
INGEKOMEN	
06 APR 2009	
VOLG No.	
Vrijwillig	
Kantoor Nieuw	
1	2

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,


M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,


J. Franssen

VERZONDEN 02 APR. 2009

Notitie: De mogelijkheden van transitie glas Middelweg/Rotttekade te Zevenhuizen/Herziening bestemmingsplan Eendragtspolder

Voor: Gemeente Zuidplas, Arjan de Vries

Van: Bregman Advisering, Arjan Bregman

Datum: 17 april 2010

1. Inleiding en vraagstelling

In de Eendragtspolder (voormalige gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle) is sprake van een aantal verspreid liggende glasopstanden met een oppervlakte van in totaal 8,3 ha.

Na intensief overleg heeft de provincie haar medewerking toegezegd voor een projectmatige toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, waarbij de glasopstanden worden gesaneerd onder terugbouw van 32 woningen op dezelfde locatie.

Hiermee wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid (sanering verspreid liggend glas) en wordt ook een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteit van de Eendragtspolder. Een extra accent is daarbij dat de bestaande glasopstanden zijn gelegen bij de entree van de in die polder te realiseren waterberging/roeibaan (internationaal/Olympische allure) waarbij woningen beter over komen dan glas.

De op de betreffende gronden gevestigde tuinders hebben met deze sanering ingestemd zonder verdere subsidiëring. De sanering van de glasopstanden wordt bekostigd uit de waardevermeerdering die het gevolg is van de beoogde bestemmingswijziging.

De gemeenteraad van Zevenhuizen-Moerkapelle heeft echter vorig jaar besloten om niet met dit project in te stemmen, onder meer omdat zij vindt dat woningbouw niet in deze polder thuis hoort en er wel andere opties zijn voor deze woningen (dichter bij de kernen of in een Zuidplaslocatie). Het betreffende raadsvoorstel d.d. 15 september 2009 met de daarbij gevoegde nadere toelichting daarop in de vorm van de notitie 'Transitie verspreid liggend glas Middelweg, Eendragtspolder' zijn ten behoeve van het schrijven van deze notitie aan ondergetekende toegezonden.

Aan ondergetekende is door de gemeente Zuidplan de vraag voorgelegd in hoeverre de beoogde toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling bij het beoogde project in overeenstemming is met de uitgangspunten die aan deze regeling ten grondslag liggen, teneinde met een nadere onderbouwing opnieuw een raadsvoorstel te formuleren voor de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas, waarin de gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle per 1 januari 2010 is opgegaan.

Daartoe zal in paragraaf 2 worden ingegaan op de criteria voor toepassing ruimte-voor-ruimteregeling zoals deze zijn verwoord in de provinciale nota, oorspronkelijk op 17 september 2003 door Provinciale Staten vastgesteld en na evaluatie in 2005 gewijzigd. In paragraaf 3 wordt het project transitie glas Middelweg/Rotttekade te Zevenhuizen middels de herziening van het bestemmingsplan Eendragtspolder aan deze criteria getoetst.

2. De criteria voor toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling

In de provinciale nota 'Herziening regeling Ruimte voor Ruimte, na evaluatie', wordt op pagina 1 onder het kopje 'Ruimte voor Ruimte' onder meer opgemerkt: 'De regeling 'Ruimte

voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa'.

Op pagina 4 wordt onder de conclusies uit de gehouden evaluatie van de regeling van 2003 gesteld: "Bij gebiedsgerichte (projectmatige) toepassingen van 'Ruimte voor Ruimte', waarbij de gemeentelijke en provinciale overheid actief met de regeling aan de slag gaat, heeft compensatie elders, nadrukkelijk de voorkeur. In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet voor compensatielocaties waar sprake is van de bouw van aanzienlijke aantallen compensatiewoningen worden gezocht naar locaties aansluitend aan de woonkern of andere bebouwingsclusters zoals lintbebouwing".

Als criteria voor het toepassen van de ruimtelijk-voor-ruimteregeling worden op pagina 6 onder meer genoemd:

- de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt;
- voor de sloop van iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing of 5000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;
- de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
- indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt;
- voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid ('Regels voor Ruimte', paragraaf 3.2 onder c) ; in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens geldt een percentage geldt van "ontstening" van per saldo 90% danwel "ontglazing" van per saldo 98%; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1000 m² (steen) respectievelijk 5000 m² (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn;
- uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;
- bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO), zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden;
- bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk"

3. Toepassing van de criteria op het project transitie glas Middelweg/Rottekade te Zevenhuizen

Bij de toepassing van de in de vorige paragraaf weergegeven criteria uit de provinciale nota valt een aantal zaken op.

In de eerste plaats vindt - hoewel sprake is van projectmatige bouw - geen compensatie elders plaats, maar op dezelfde locatie waar zich ook de glasopstanden c.a. bevinden die ingeval van toepassing van de regeling zullen worden gesloopt (p. 4 van de nota). Er is derhalve intensief gezocht naar mogelijkheden voor compensatie elders. Het resultaat van deze zoektocht wordt weergegeven in de notitie die een nadere toelichting vormt op het raadsvoorstel d.d. 15 september 2009 (p. 3): 'Conclusie - mede op basis van een rapportage van de directeur van de Regionale Grondbank - is, dat geen van deze locaties tot de feitelijke mogelijkheden behoort: De uitbreidingslocaties binnen de Zuidplas hebben alle al een vastgestelde residuele grondwaarde, die de agrarische waarde ver overstijgen ook de andere locaties zijn niet realiseerbaar zonder een aanmerkelijke toevoeging van het aantal woningen aangezien de verwerving daarvan beduidend meer kost dan de op de agrarische waarde gebaseerde toerekening. Bovendien is er bij die locaties ook nog sprake van een verwervingsproblematiek die naar alle verwachting geruime tijd in beslag zal nemen.'

Een twee opvallend punt betreft de bouw van 32 additionele woningen. Hierdoor wordt het aantal zoals volgt uit toepassing van de criteria op grond van de provinciale nota overschreden.

Deze afwijkingen van de in door de provincie formuleerde criteria betekent echter niet dat de voorgestelde toepassing moet worden afgewezen. Aan de criteria is immers toegevoegd dat bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk is. Hiervan is hier feitelijk sprake.

Beslissend voor de beoordeling van een 'maatwerkoplossing' is het kader van ruimte voor ruimte is naar de mening van ondergetekende dat wordt voldaan aan de aan de ruimte voor ruimte regeling ten grondslag liggende gedachten, namelijk (1) het creëren van een per saldo substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en (2) een zo mogelijk budgetneutrale exploitatie in die zin dat de waardeverhoging als gevolg van de bestemmingswijziging de kosten van de verwijdering van de bedrijfsbebouwing volledig dekt.

Aan deze twee voorwaarden wordt voldaan, reden waarom de provincie reeds heeft ingestemd met de voorgestelde regeling. De substantiële winst aan ruimtelijke kwaliteit is immers evident en de kosten zijn volledig gedekt op projectniveau. Vanzelfsprekend dient in een overeenkomst met alle grondeigenaren de sloop van alle opstallen te worden gewaarborgd. Indien een dergelijke overeenkomst is gesloten, wordt naar de mening van ondergetekende invulling gegeven aan een unieke kans om in de Zuidplas budgetneutraal de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke impuls te geven.

Naaldwijk, 17 april 2010

Prof. dr. ir. A.G. Bregman