

Neerbroek 18-20: het college stelt dat de gemeente zelf initiatiefnemer is. Waarom is er dan wél een anterieure overeenkomst gesloten met een andere initiatiefnemer dan de gemeente? De gemeente heeft ons inziens wél andere delen van de locatie gekocht, maar dat staat wat ons betreft los van deze ontwikkeling. Graag ontvangen wij hierop een antwoord.

Het klopt dat de gemeente initiatiefnemer is voor de ontwikkeling aan de Neerbroek 18-20. Tegelijkertijd is er sprake van een andere grondeigenaar van (een deel van) de locatie waarop planologisch iets wijzigt. In dat geval is het sluiten van een anterieure overeenkomst noodzakelijk.

Publiekrechtelijk betreft het één perceel waarbij de functie nu wordt gewijzigd van 'Agrarisch bedrijf - veehouderij' naar twee woonfuncties (functie 'Wonen'). Privaatrechtelijk zijn de eigendommen al gesplitst, maar dat gaat nu ook publiekrechtelijk gebeuren (omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen). Omdat de planologische wijziging gevolgen heeft voor beide percelen/eigenaren, is met de betreffende grondeigenaar/initiatiefnemer ook een anterieure overeenkomst gesloten.

Neerbroek 19: Is de uitzondering die gemaakt is door de provincie eenmalig? Kan het college het provinciale GS-besluit tot deze uitzondering toegevoegd worden aan de stukken? Hoe is de berekening tot betaling van de 2 RvR-kavels tot stand gekomen, aangezien er een AO en allonge is verschenen. In geen geval komen we tot de verrekening die normaal gesproken geldt voor een RvR-titel à 125.000 (en dus 2 RvR-titels van 250.000). Wij willen dus graag weten welk bedrag de initiatiefnemer in totaal heeft betaald voor deze 2 RvR-titels. Graag onderbouwing hiervoor (mag uiteraard vertrouwelijk).

De storting, die gelijk is aan een maatwerktitel (ex ruimte-voor-ruimte), is eenmalig. We hebben deze eenmalige uitzondering gekregen, omdat de maatwerktitels op zijn gegaan tijdens het doorlopen van de procedure. Onder deze eenmalige uitzondering ligt geen officieel besluit van GS, maar dit is zo afgesproken met ons aanspreekpunt van de provincie. Deze afspraken zijn gemaakt, omdat de ontwikkeling anders geen doorgang kon krijgen.

Voor deze bouwmassa van 1.000 m3 is één maatwerktitel nodig zoals te zien in Artikel 7.1.6 onder B van de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit (*er is dus maar één maatwerktitel nodig voor deze ontwikkeling*). Deze berekening is dus heel eenvoudig 1x 125.000 euro.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat er nu sprake is van één bouwmassa waar twee wooneenheden mogelijk zijn van 500 m3 per stuk, zoals Artikel 7.1.6 onder b voorschrijft. Een uitsnede van dit artikel is hieronder toegevoegd.

Artikel 7.1.6 Omvang fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende uitgangspunten:

- a.** bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
 - 1°.** is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit tenminste €125.000 per wooneenheid; en
 - 2°.** worden de woningen opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
- b.** bij meerdere woningen in één bouwmassa:
 - 1°.** is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit €125.000 per 1000 m³ bouwvolume;
 - 2°.** worden de wooneenheden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een bouwvolume van 1000 m³ per gebouw geldt;
 - 3°.** geldt bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa een bouwvolume van 1000 m³ als absoluut maximum;
 - 4°.** is bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden bij uitzondering een groter bouwvolume dan 1000 m³ mogelijk als dit past in de omgeving en waarbij voor iedere 200 m³, of een gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van €25.000 geldt;
 - 5°.** bestaat een gebouw uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap; en
 - 6°.** worden kwaliteit en karakter van het gebouw juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningvrije aanbouwen wordt uitgesloten;
- c.** bij de standplaats van een woonwagen:
 - 1°.** is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit €20.000; en
 - 2°.** is voor een standplaats van een woonwagen binnen een bestaand woonwagencentrum geen tegenprestatie vereist;
- d.** bij een tiny house:
 - 1°.** is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit €15.000;
 - 2°.** geldt per tiny house een inhoudsmaat van maximaal 150 m³;
 - 3°.** worden deze geconcentreerd opgericht in het geval dat er meerdere tiny houses worden ontwikkeld;
 - 4°.** worden kwaliteit en karakter van het tiny house juridisch en planologisch geborgd; en
 - 5°.** kan in afwijking van het bepaalde onder 1 voor een tijdelijk tiny house, voor ten hoogste 15 jaar, een bijdrage geleverd worden van €7.500;
- e.** bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing:
 - 1°.** is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit ten minste €62.500. Als er meerdere wooneenheden worden toegevoegd, geldt deze bijdrage per 1000 m³;
 - 2°.** is de realisatie van wooneenheden alleen inpandig mogelijk;
 - 3°.** worden karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden en het behoud juridisch geborgd;
 - 4°.** wordt bij de situering van de bijgebouwen rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing; en
 - 5°.** wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd.