

Bijlage 1 reactie gemeente op de ingediende zienswijze.

"1) Het plan voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling

Het plan voldoet aan de bepalingen die zijn gesteld in de 'uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte':

- (artikel 2): De voormalige agrarische bebouwing was zodanig vervallen dat deze een gevaar was voor de omgeving. Hierdoor is de bebouwing op verzoek van de gemeente gesloopt. Hierdoor staat vast dat er weldegelijk sprake was van storende agrarische bebouwing;

- (artikel 3): Er worden niet meer woningen (1 in dit geval) mogelijk gemaakt dan noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de te storende bebouwing te compenseren. De aanvrager onderbouwt via een exploitatie opzet (bijlage 3 van het wijzigingsplan) dat één extra woning noodzakelijk is voor de financiering van de sloop.

Het resultaat bedraagt 4,5% van de kosten. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.3. van de uitvoeringsregeling. Hierin is opgenomen dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte van de totale investeringen.

- (artikel 4): De ontwikkeling is in lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In dit verband geldt dat met het plan juist het veenweidegebied in ere wordt hersteld. Zo geldt dat de percelen in de huidige situatie erg veruigd zijn, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. De toekomstige woonpercelen zullen worden ontdaan van deze begroeiing en tevens zullen de achterliggende perceeldelen worden teruggebracht in de oude staat (weidegebied). De gemeente heeft op 8 augustus 2017 een anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten.

- (artikel 5): De compensatiewoning bevindt zich op de saneringslocatie (de locatie van het voormalig agrarisch perceel).

2) Dat de sloop van storende agrarische bebouwing reeds is uitgevoerd vormt geen belemmering voor toepassing Ruimte voor Ruimte regeling

Anders dan de reclamant in de zienswijze meent, geldt dat noch in de PRV, noch de Uitvoeringsregeling dwingend is voorgeschreven dat de Ruimte voor Ruimte regeling bestaat uit een aantal stappen die in een precieze volgorde moeten worden uitgevoerd.

Hieruit volgt dat het niet de bedoeling is geweest dat een initiatiefnemer die –vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan – storende agrarische bebouwing reeds heeft gesloopt, geen aanspraak meer zou kunnen maken op een compensatiewoning voor deze sloop. In dit kader geldt voorts dat – in tegenstelling tot de stelling in de zienswijze – uit de PRV en uit de Uitvoeringsregeling kan worden opgemaakt dat de regeling ook van toepassing is op in het voortraject gesloopte bebouwing. Dit komt naar voren in de volgende punten:

Compensatie voor sloop in algemene zin

Artikel 16 van de PRV stelt slechts in het algemeen dat ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in een bestemmingsplan kan worden voorzien in compensatiewoningen. Hieruit volgt aldus niet dat slechts compensatiewoningen in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen wanneer de storende agrarische bebouwing nog moet worden gesloopt. Slechts het feit dat storende bebouwing moet worden gesloopt, is voorwaarde voor compensatie.

Ook bij reeds uitgevoerde sloop is de regeling van toepassing

In de tweede plaats is het van belang om artikel 3 van de Uitvoeringsregeling nader te bekijken.

In dit artikel zijn voorwaarden voor een op te stellen exploitatieopzet opgenomen. Uitgangspunt is dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren. In dit verband is in artikel 3, derde lid opgenomen dat de opbrengsten uit

de compensatiewoningen, grondverkoop en waardestijging niet meer dan 5% winst op mag leveren ten opzichte van de totale investeringen. Vervolgens is in lid 5 van artikel 3 opgenomen wat voor de werking van dit artikel wordt verstaan onder 'investerings'. In afwijking van artikel 3, vijfde lid van de Uitvoeringsregeling is in artikel 3, zevende lid

van de regeling opgenomen dat onder 'investeringen' in de zin van dit artikel in ieder geval niet worden verstaan de kosten voor de sloop en afvoer van sloopmateriaal van illegale bebouwing. Gevolg hiervan is dat de kosten voor de sloop en afvoer van het sloopmateriaal niet worden betrokken bij het bepalen van de maximale winst van 5% die met de Ruimte voor Ruimte regeling mag worden behaald. Dit betekent dat er in feite sprake is van een korting, waardoor minder snel sprake zal zijn van de situatie dat een compensatiewoning mag worden gebouwd. Echter, wat dit artikellid wel duidelijk maakt, is dat de Uitvoeringsregeling ook betrekking heeft op de situatie dat bebouwing reeds is gesloopt. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt immers compensatie voor de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing. Deze compensatie bestaat niet alleen uit de kosten die direct samenhangen met de sloop van de bebouwing, maar ook uit allerlei daarmee samenhangende investeringskosten (bouwrijp maken, onderzoeken, advies, etc.). De bedoeling die uit artikel 3, zevende lid van de Uitvoeringsregeling spreekt, is dat in het geval reeds is gesloopt nog wel sprake moet zijn van voldoende bijkomende investeringskosten om aanspraak te kunnen maken op een compensatiewoning.

In het geval van de herontwikkeling van het perceel De Heul 18-20 is van een dergelijke situatie sprake. Het gaat om een inmiddels vrij complexe herontwikkeling met een lange aanlooptijd, waarbij nog aanzienlijke kosten zullen moeten worden gemaakt voor onder meer het bouwrijp maken (aanleg leeflaag, inrit realiseren, enz.). Gelet op het voorgaande komt de reeds gesloopte bebouwing op het perceel wel degelijk in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte regeling. In de exploitatieopzet (bijlage 3 van het wijzigingsplan) is hiermee ook rekening gehouden. Wegbestemmen planologische mogelijkheden

Voor zover de reclamant in de zienswijze heeft bedoeld aan te geven dat artikel 2, tweede lid, onder c van de Uitvoeringsregeling in de weg zou staan aan de toepasselijkheid van de ruimte voor ruimte regeling in dit geval, geldt dat dit een verkeerde interpretatie is. In dit artikel is namelijk opgenomen dat geen sprake is van storende bebouwing indien de bebouwing niet is opgericht. Echter, met dit artikellid is nadrukkelijk niet bedoeld de eis te stellen dat storende bebouwing pas op een bepaald moment zou mogen worden gesloopt om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit volgt uit de toelichting bij de regeling. Over dit artikellid is in die toelichting namelijk opgenomen dat het enkel gaat om het opruimen van fysieke bebouwing en niet tevens om planologische rechten. "