



ZUIDVLEUGEL
DELTAPOORT

NIEUWSBRIEF DELTAPOORT

Special Sanering verspreid glas: Regeling ruimte voor ruimte

De voorbereidingen voor de sanering van het verspreid liggend glas in het Deltapoortgebied zijn in volle gang. In de afgelopen periode zijn diverse stappen gezet om te komen tot de sanering van kassen en daarmee tot ruimtelijke kwaliteitswinst. In deze nieuwsbrief informeren wij u over de stand van zaken in het ruimte voor ruimte-traject.

Gesprekken met eigenaren

Met de eigenaren van kassen die zich al hebben aangemeld voor de Regeling ruimte voor ruimte, zijn inmiddels meerdere gesprekken gevoerd. Bij een aantal tuinders zijn de eerste concept-schetsen gepresenteerd waarop de ruimte voor ruimtewoningen zijn ingetekend als het glas is

gesaneerd. De reacties zijn zeer positief. Mede omdat de eigenaren zelf ideeën kunnen inbrengen over hoe de woningen op de kavels worden ingepast. De schetsen voor de locaties worden opgesteld in overeenstemming met de principes uit de Gebiedsvisie Deltapoort.



Meer informatie

Voor meer informatie over de herstructurering van de glastuinbouw of de andere opgaven in Deltapoort verwijzen wij u naar www.zuidvleugel.nl/deltapoort. Op de website vindt u het laatste nieuws, en een lijst met vragen en antwoorden over de laatste ontwikkelingen. U kunt ook contact opnemen met de gebiedsbemiddelaar Matthijs Beke.



U kunt hem bereiken op telefoonnummer 015-3615111 of per email: m.beke@bureaumentink.nl.

Regeling ruimte voor ruimte

De Regeling ruimte voor ruimte is een vrijwillige regeling. Eigenaren kunnen hun kassen en alle opstallen laten slopen om er woningen voor terug te bouwen. Met het slopen van de kassen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De belangrijkste uitgangspunten:

- De sloop van 5000m² kassen levert 1 recht voor het bouwen van 1 woning op (1 woningrecht).
- De sloop van 1000m² bedrijfsopstallen levert 1 woningrecht op.
- Alles moet gesaneerd worden: kassen en bedrijfsopstallen.
- De kassen en bedrijfsopstallen moeten opgericht zijn vóór 1 januari 2007.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan gaat de kwaliteit van het gebied bewaken. Het beeldkwaliteitplan biedt inspiratie en geeft richtlijnen voor deelnemers aan de Regeling ruimte voor ruimte en voor de nieuwe bewoners zodat zij de woningen ruimtelijk goed in kunnen passen op de kavels. Het beeldkwaliteitplan moet breed gedragen worden. Wij stellen het beeldkwaliteitplan dan ook niet alleen op in samenwerking met de gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht. Via de zogenoemde keukentafelgesprekken horen wij tevens graag de ideeën die de deelnemers aan de Regeling ruimte voor ruimte hebben. Ook andere deskundigen en mogelijk potentiële bewoners willen wij betrekken bij het beeldkwaliteitplan.

Verhandelen van woningrechten

Geen enkele tuinder in het gebied komt exact op een heel aantal woningrechten uit. Een eigenaar heeft bijvoorbeeld recht op 1,7 recht. Bij de wens om toch 2 woningen te bouwen kan dan 0,3 recht bijgekocht worden. Het bijkopen van deze rechten kan bij een andere eigenaar die rechten over heeft en deze juist wil verkopen. Dit noemen wij het verhandelen van woningrechten. Er zijn echter wel een aantal punten waar een grondeigenaar rekening mee moet houden:

- Voor het aantal woningrechten is geen ondergrens en geen bovengrens.
- Belangrijk is dat alle kassen en opstallen op het bedrijf gesaneerd worden.
- Bij bijvoorbeeld 6000 m2 kassen, ontstaan 1,2 woningrecht. Wil men toch maar één woning bouwen, dan kan men het resterende 0,2 recht verkopen aan een andere eigenaar in het gebied. Andersom werkt het net zo. Zijn er te weinig woningrechten om te kunnen bouwen dan kan men deze bij een andere eigenaar kopen. De woningrechten mogen alleen verhandeld worden met andere eigenaren die zijn gevestigd in het Deltapoortgebied. In dit gebied willen wij immers ruimtelijke kwaliteitswinst behalen. Het Deltapoortgebied omvat het grondgebied van de gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zwijndrecht.
- De afronding van de woningrechten wordt berekend op twee decimalen achter de komma.

- Eigenaren kunnen zelf onderling onderhandelen over de woningrechten. Als men in contact wil komen met eigenaren die willen kopen/verkopen kan dat via de gebiedsbemiddelaar Matthijs Beke. Hij heeft informatie over andere eigenaren van kassen en kan meer vertellen over het verhandelen van woningrechten.

Intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst

Met zoveel mogelijk eigenaren die willen meedoen aan de Regeling ruimte voor ruimte willen wij de komende maanden een intentieovereenkomst ondertekenen. In de intentieovereenkomst staat op hoeveel woningrechten u als eigenaar recht heeft. Ook staat er in dat de gemeente zal starten met een aantal onderzoeken. Dit zijn bijvoorbeeld een milieuonderzoek en planschade risicoanalyse. Dit laatste is nodig om op voorhand de mogelijk optredende planschade voor bedrijven en omwonenden in de omgeving inzichtelijk te maken. Planschade kan ontstaan wanneer door een wijziging van het bestemmingsplan een gebouw of stuk grond minder waard wordt.

De onderzoeken zijn nodig om te kijken of de ruimte voor ruimtewoningen, na het slopen van de kassen, zonder problemen op de eigen locatie teruggebouwd kunnen worden. Als deze onderzoeken zijn uitgevoerd dan sluit de gemeente met de eigenaren een anterieure overeenkomst af. Dit is de definitieve overeenkomst waarin is vastgelegd waar en op welke wijze de ruimte voor ruimtewoning(en) mag/mogen worden gebouwd, na het saneren van de kassen en opstallen.

Interesse in de Regeling ruimte voor ruimte?

Wij hebben het gevoel dat wij nog niet met iedereen gesproken hebben die mogelijk interesse heeft in de Regeling ruimte voor ruimte. Heeft u kassen in het projectgebied en bent u geïnteresseerd om deel te nemen, neem dan zo snel mogelijk contact op met gebiedsbemiddelaar Matthijs Beke. In een persoonlijk gesprek kunnen wij u dan informeren over sanering van het glas in het Deltapoortgebied en uw verschillende opties en wensen bespreken. Zie voor de contactgegevens het kopje **meer informatie**, in de rechterkolom van pagina 1 in deze nieuwsbrief.



Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die de gemeente afsluit met een particuliere grondeigenaar.

Volgende nieuwsbrief

In de volgende nieuwsbrief Deltapoort informeren wij u graag onder meer over de stand van zaken in de Regeling glas voor glas. De verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2014 zal verschijnen.

Colofon

Nieuwsbrief Deltapoort is een uitgave van het Programmabureau Deltapoort.

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij:
 Programmabureau Deltapoort,
 Postbus 90602, 2509 LP Den Haag
 Telefoonnummer: 070 441 85 09
 E-mail: deltapoort@pzh.nl
 Website: www.zuidvteugel.nl/deltapoort

Redactie

Afdeling Communicatie, provincie Zuid-Holland

Beeld

provincie Zuid-Holland

Vormgeving en productiebegeleiding

Bureau Mediadiensten, provincie Zuid-Holland

Partners Deltapoort

De samenwerkende partners van Deltapoort zijn: de gemeenten Rotterdam, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht, Barendrecht en Albrandswaard, de Stadsregio Rotterdam, de Regio Drechtsteden, het Waterschap Hollandse Delta, en de provincie Zuid-Holland.