

Beleidsregels 'nieuwe woningbouwverzoeken'

gemeente Hulst, 12 juni 2018

1. Inleiding

Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk om voortdurend bezig te zijn om die markt – voor zo ver mogelijk - op orde te brengen en te houden. In de gemeente Hulst begint zichtbaar te worden dat de huidige woningvoorraad en de werkelijke woningbehoefte scheefgroei vertoont. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Een verouderde woningvoorraad die niet aan de huidige wettelijke eisen en wensen van de consument voldoet;
- Een groot aandeel particulier woningbezit maakt het lastiger om grootschalige herstructureringsprojecten van de grond te krijgen;
- De veranderende bevolkingssamenstelling. Vooral vanwege de toenemende vergrijzing en toenevende komst van buitenlandse werknemers, worden er andere eisen aan woningen gesteld;
- Een afnemende behoefte aan extra woningen, om veel te bouwen wordt het daardoor steeds belangrijker om de bestaande woningvoorraad te vernieuwen.

De bevolkingsontwikkeling laat zich in de praktijk lastig voorspellen, maar ongeacht of er sprake is van bevolkingsgroei, of –krimp moet er gebouwd kunnen worden en is er een opgave om de woningmarkt te vernieuwen. Bovendien is er in enkele ruimtelijke plannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan afgevraagd kan worden of die plannen in die vorm nog ontwikkeld gaan worden. Een ongebreidelde groei van die woning- en planvoorraad is ongewenst, zeker als het plannen betreft van het type woning waar weinig vraag naar is, of in kernen waar nu al van een overschot aan (type) woningen is. Meer van hetzelfde is dan overbodig. Het is belangrijk dat bouwplannen worden afgestemd op de marktvrage.

Ondanks de relatief grote planvoorraad en het feit dat die planvoorraad niet altijd aansluit op de werkelijke behoefte, worden nog steeds nieuwe bouwplannen ingediend. De toch al grote woningbouwcapaciteit wordt daarmee nog verder vergroot. Toch is het niet de bedoeling om de kraan voor nieuwe bouwplannen compleet dicht te draaien. Immers nieuwe bouwplannen sluiten vaak beter aan op de huidige behoefte. Stoppen met bouwen zou betekenen dat de woningvoorraad alleen maar verouderd. Er moet juist gebouwd en vooral vernieuwd blijven worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten waar mogelijk gelijktijdig de verouderde woningvoorraad, of planvoorraad aanpakken. Nieuwbouw en sloop moeten direct, of indirect aan elkaar gekoppeld worden. Een goede sturing vanuit de gemeente Hulst voor deze nieuwe woningbouwplannen is daarom belangrijk.

Het is dus vanzelfsprekend om zorgvuldig met nieuwe bouwaanvragen om te gaan. Bouwplannen waarbij per saldo geen sprake is van het toevoegen van fysieke woningen, of van harde plancapaciteit, omdat de aanvrager ook in de bestaande woningvoorraad sloopt, of capaciteit weg bestemd, dienen in principe positief te worden benaderd. Juist door op deze manier te blijven ontwikkelen, kan worden voorkomen dat er een overaanbod op de woningmarkt ontstaat.

Natuurlijk blijft het ook mogelijk om extra woningen toe te voegen, als daar behoefte aan bestaat. Medewerking verlenen aan bouwplannen waarbij de woningvoorraad toeneemt, dienen zorgvuldig afgewogen te worden en aan deze beleidsregels te worden getoetst.

2. Toelichting beleidsregels

De beleidsregels komen voort uit het maatregelenpakket dat met de nieuwe regionale woningmarktafspraken is vastgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing op nieuwe woningbouwverzoeken gelegen zowel binnen als buiten bebouwd gebied en die niet rechtstreeks passen binnen de daarvoor geldende regels uit het bestemmingsplan. Woningbouwverzoeken voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen worden getoetst aan de geldende beleidsregels 'Nieuwe Landgoederen' van de gemeente Hulst. Verzoeken voor het toevoegen van woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, worden getoetst aan de 'rood voor rood'-regeling, zoals vastgelegd in de geldende 'Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland'.

Deze beleidsregels beogen om door juist nieuwe woningen te ontwikkelen de woningmarkt gezond te houden. Achterliggende gedachte is dat iedere verzoeker die nieuwe woningen wil bouwen, rekening houdt met de verouderde woningen die achterblijven. Tevens wordt beoogd dat ontwikkelaars niet meer vasthouden aan verouderde plannen, maar deze aanpassen aan de huidige vraag en behoeften.

Het wordt gestimuleerd om woningen die onverkoopt zijn te slopen en plaats te maken voor nieuwe woningen, eventueel op een andere locatie. Net als dat het wordt gestimuleerd om woningbouwplannen die nooit zijn uitgevoerd aan te passen aan wel uitvoerbare plannen. Ook dit mag eventueel op een andere locatie binnen de gemeente Hulst. Bouwplannen die er voor zorgen dat er geen fysieke woningen worden toegevoegd, of dat er in de bestemmingsplannen geen extra capaciteit wordt toegevoegd, worden door de gemeente positief benaderd, mits stedenbouwkundig passend en mits wordt voldaan aan de overige omgevingsaspecten.

Deze beleidsregels maken het niet onmogelijk om extra woningen toe te voegen. Extra woningen vergroten het overaanbod aan woningen dat naar verwachting op termijn zal ontstaan. Belangrijk is daarom dat het toevoegen van woningen een meerwaarde oplevert. Dat kan stedenbouwkundig zijn, maar ook om andere redenen. Wanneer het toevoegen van woningen in een duidelijke vraag voorziet, is het niet de bedoeling de ontwikkeling te blokkeren. Woningbouw kan nog steeds een logische invulling zijn voor locaties waar sprake is van een onbebouwde plek, of waar een andere functie dan wonen aanwezig is, zoals een vrijkomend schoolgebouw, kerk, dorps huis, winkelpanden of bedrijf. Ook voor deze locaties geldt altijd dat er uitsluitend gebouwd mag worden wanneer er sprake is van een aantoonbare behoefte zowel qua aantal als type woning.

Met het begrip plancapaciteit uit de beleidsregels wordt de zogenaamde harde bestemmingsplancapaciteit bedoeld. Onder harde plancapaciteit worden de volgende twee situaties bedoeld:

- De maximaal realiseerbare capaciteit, die in onherroepelijke bestemmingsplannen vast ligt, en/of;
- De maximaal realiseerbare capaciteit, die nog niet onherroepelijk in een bestemmingsplan vast ligt, maar waarbij wel harde afspraken met externe partijen zijn gemaakt om nieuwe woningen te realiseren. Te denken valt aan privaatrechtelijke overeenkomsten, en positieve principebesluiten niet ouder dan één jaar voor vaststelling van deze beleidsregels en woningbouw mogelijkheden in lopende planologische procedures.

Er bestaat ook een begrip 'zachte plancapaciteit'. Wanneer in de beleidsregels over plancapaciteit wordt gesproken, wordt uitdrukkelijk niet deze zachte plancapaciteit bedoeld. Onder zachte plancapaciteit worden alle voornemens, ramingen, ideeën, etc. voor ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties verstaan. Verder is kenmerkend voor zachte plancapaciteit dat als de gemeente zou besluiten deze plannen te schrappen, dat (nagenoeg) zonder kosten voor de gemeente kan plaats vinden.

In gebieden, op locaties, of percelen waar op basis van het geldende bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden zijn gelegen, is tijdens de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds bepaald dat de locatie onder voorwaarden geschikt is als woningbouwlocatie. Indien initiatiefnemer(s) aan de voorwaarden en bestemmingsplanregels behorende bij de wijzigingsbevoegdheden kunnen voldoen, dan wordt het initiatief in principe positief benaderd. Gewijzigde omstandigheden in de omgeving van de locatie van de wijzigingsbevoegdheid kunnen slechts in uitzonderlijke omstandigheden aanleiding geven om af te zien van medewerking. Met uitzondering van individuele particuliere initiatieven voor de bouw van één woning, dient bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de behoefte te worden aangetoond voor het type woning en het aantal woningen.

3. Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Artikel 1. Reikwijdte

Deze beleidsregels zijn van toepassing op:

- 1.1 Aanvragen voor de bouw van één of meerdere woning(en), of iedere andere vorm van permanente en semi-permanente huisvesting van personen, welke niet passen binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Hulst (hierna: woningbouwverzoeken);

Deze beleidsregels zijn **niet** van toepassing op:

- 1.2 Mantelzorgwoningen;
- 1.3 Woningbouwverzoeken waarop de 'beleidsregels nieuwe landgoederen' van de gemeente Hulst van toepassing zijn, of waar de 'rood-voor-rood' regeling uit de geldende Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland van toepassing is;
- 1.4 Verzoeken voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Hier wordt per definitie geen medewerking aan verleend.

Artikel 2. Bouwen in stedelijk gebied en buitengebied

- 2.1 De begrenzing stedelijk gebied en buitengebied is vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ);
- 2.2 Het is niet toegestaan om woningbouw mogelijkheden van stedelijk gebied naar buitengebied te verplaatsen, andersom is wel toegestaan;

- 2.3 Woningbouw, niet zijnde nieuwe landgoederen, buiten stedelijk gebied is uitsluitend toegestaan:
 - a. door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, zoals vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) en wanneer voldaan wordt aan artikel 6 van deze beleidsregels en;
 - b. door het verplaatsen van woningbouwmogelijkheden in het buitengebied, wanneer wordt voldaan aan artikel 4.

Artikel 3. Kwantitatieve toets

- 3.1 Medewerking wordt verleend aan woningbouwverzoeken waar de harde plancapaciteit niet wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 4 van deze beleidsregels;
- 3.2 Er wordt uitsluitend medewerking verleend aan woningbouwverzoeken waarbij de harde plancapaciteit wordt vergroot, indien wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 5 van deze beleidsregels.

Artikel 4. Bepalingen waarbij er sprake is van het toevoegen van woningen en/of harde plancapaciteit

- 4.1 Medewerking kan worden verleend aan woningbouwverzoeken waarbij op dezelfde locatie geen toevoeging van harde bestemmingsplan capaciteit plaats vindt;
- 4.2 Medewerking kan worden verleend aan woningbouwverzoeken in stedelijk gebied, waarbij het verplaatsen van harde plancapaciteit op verschillende locaties plaats vindt, mits door initiatiefnemer is aangetoond dat:
 - a. de planologisch weg te bestemmen woonlocatie(s) in eigendom is/zijn van initiatiefnemer, of er overeenstemming is met de eigenaar van de weg te bestemmen locatie(s);
 - b. op de saneringslocatie het opnieuw oprichten van de te saneren woningen planologisch onmogelijk wordt gemaakt.
- 4.3 Indien sloop buiten de gemeente Hulst elders in de regio Zeeuws-Vlaanderen plaats heeft gevonden dient in een overeenkomst tussen de colleges van betreffende gemeenten onherroepelijk te zijn vastgelegd dat herbouw plaats mag vinden buiten de gemeente waar de sloop is gerealiseerd;
- 4.4 Artikelen 4.1 tot en met 4.3 zijn uitsluitend van toepassing wanneer door de initiatiefnemer aangetoond is dat:
 - a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
 - b. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
 - c. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
 - d. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - e. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - f. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - g. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
 - h. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
 - i. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 5. Bepalingen waarbij er sprake is van het toevoegen van woningen

- 5.1 Er is sprake van woningen, of een speciale woonvorm, uitsluitend voor doelgroepen;
- 5.2 Er is sprake van een monumentaal, cultuurhistorisch waardevol, of karakteristiek pand, waarbij het aantal toe te voegen wooneenheden aantoonbaar noodzakelijk zijn voor het gebruik en/of instandhouding van het pand. De toe te voegen wooneenheden worden bij voorkeur binnen de bestaande omvang van het pand gerealiseerd;
- 5.3.a Er is sprake van een bestaande bedrijfslocatie waarbij de bedrijfsactiviteiten worden of zijn beëindigd;
- 5.3.b Er is sprake van een bestaande overige niet-woonfunctie, waarbij de activiteiten worden beëindigd;
- 5.4 Er is sprake van een leegstaande, of vrijkomende detailhandelslocatie buiten het kernwinkelgebied, of er is sprake van 'wonen boven winkelpanden' binnen het kernwinkelgebied;

- 5.5 Er is aantoonbaar sprake van een bovenregionaal, danwel grensoverschrijdend woningbouwinitiatief;
- 5.6 Er is aantoonbaar sprake van een creatief en vernieuwend woningbouwinitiatief waarvan er in de regio nog geen vergelijkbare concepten van zijn gebouwd en tenminste wordt voldaan aan de onderstaande criteria:
 - a. de woningen worden levensloopbestendig gebouwd;
 - b. de woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting;
 - c. de woningen worden energieneutraal gebouwd;
- 5.7 Er is sprake van de bouw van semipermanente (tijdelijke) woningen, waar aantoonbaar een tijdelijke behoefte voor bestaat;
- 5.8 Er is sprake van een ontwikkeling waar aantoonbaar vraag is naar de te ontwikkelen woningen op basis van prijs, type woning, marktvraag, leegstand, bestaand aanbod en woningdifferentiatie. Dit artikel is niet van toepassing op verzoeken voor de bouw van ten hoogste twee woningen;
- 5.9 Artikel 5.1 tot en met 5.8 zijn uitsluitend van toepassing wanneer door initiatiefnemer is aangetoond dat:
 - a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;
 - b. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
 - c. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - d. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijktens rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - e. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
 - g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
 - h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;
 - i. er wordt voldaan aan de Nota Grondbeleid.

Artikel 6. Toepassingsvoorwaarden Ruimte-voor-Ruimte woningen

- 6.1 Voldaan moet worden aan de beleidsregels voor Ruimte-voor-Ruimte woningen zoals vastgelegd in de geldende Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ);
- 6.2 De compensatiewoningen worden bij voorkeur gebouwd binnen het stedelijk gebied. Indien sprake is van bouw in het buitengebied geldt dat dit uitsluitend plaats kan vinden in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones. Voor de locatie waar de compensatiewoning(en) wordt/ worden gebouwd dient een stedenbouwkundige onderbouwing door de initiatiefnemer te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat de woning past in de omgeving. Het college is bevoegd om locaties voor de compensatiewoning te weigeren;
- 6.3 In afwijking van artikel 6.2 mag er ten hoogste één compensatiewoning worden gebouwd op het erf waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij het erf is gelegen in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters en in kernrandzones;
- 6.4 Voor de saneringslocatie en de compensatielocatie dient een erfinrichtingsplan- en beplantingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W van de gemeente Hulst te worden overgelegd. Waar noodzakelijk zal landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting worden vastgelegd;
- 6.5 In de regels van het bestemmingsplan dat nodig is voor het wijzigen van de bestemming op de saneringslocatie en het oprichten van een compensatiewoning op de toepassingslocatie wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waaruit blijkt dat de te saneren bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, voordat de ruimte-voor-ruimte woning(en) mag/mogen worden gebouwd;
- 6.6 Artikel 6.1 tot en met 6.5 zijn uitsluitend van toepassing wanneer door initiatiefnemer is aangetoond dat:
 - a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;
 - b. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
 - c. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - d. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijktens rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;

- e. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 7. Overige bepalingen

- 7.1 In een privaatrechtelijke overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over in ieder geval tegemoetkoming planschade en schade aan eigendommen van de overheid;
- 7.2 Wanneer er per saldo geen sprake is van het toevoegen van fysieke woningen, zullen geen bovenplanse kosten overeenkomstig de Nota Grondbeleid in rekening worden gebracht;
- 7.3 Alle kosten met betrekking tot procedures, leges en opstellen van onderzoeken en onderbouwingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 8. Afwijkingsbepaling

Indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, waaronder urgente behoefte, kan het college afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels.

Artikel 9. Uitzonderingsbepaling

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op alle eerdere principebesluiten door het college van B&W van de gemeente Hulst voor woningbouwinitiatieven genomen ten hoogste één jaar voor het in werking treden van deze beleidsregels.

Artikel 10. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregel nieuwe woningbouwverzoeken gemeente Hulst'.

Artikel 11. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Hulst op dd. 12 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Hulst

De burgemeester,

J.F. Mulder

De secretaris,

S. ter Wal