

Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling, eerste wijziging' gemeente Terneuzen

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Terneuzen, gelet op Titel 4.3 Beleidsregels van de Algemene wet bestuursrecht; gelet op artikel 2.3 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland; gelet op artikel 60.5 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen (vastgesteld 25 juni 2013), overwegende dat:

1. het doel van de ruimte-voor-ruimte-regeling een kwalitatieve regeling is, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ruimte-voor-ruimte-regeling daarnaast een compensatieregeling betreft, die ervoor bedoeld is om op basis van een kosten-batenanalyse, te beoordelen of een compensatiewoning gerechtvaardigd is;
3. met de herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, d.d. 11 maart 2016, ook compensatiewoningen meegenomen moeten worden in de woningmarktafspraken,

Besluiten:

De Beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling, eerste wijziging' vast te stellen.

Artikel 1: Toepassing

Deze beleidsregel is van toepassing bij de afweging of in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling meegewerkt kan worden aan de realisering van één of meerdere nieuwe woningen (maximaal 3) ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet-waardevolle bebouwing.

Artikel 2: Uitgesloten bebouwing

De beleidsregel is niet van toepassing op monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit geldt eveneens voor nog niet gerealiseerde bebouwing die op grond van het bestemmingsplan kan worden toegestaan of illegale bebouwing.

Artikel 3: Kwalitatieve regeling

De ruimte-voor-ruimte regeling betreft naast een kwalitatieve regeling ook een compensatieregeling. De kwaliteitswinst alsmede de financiële noodzaak zal overeenkomstig de volgende artikelen aangetoond moeten worden.

Artikel 4: Kwaliteitswinst

De ruimte-voor-ruimte regeling betreft een kwalitatieve regeling. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het Buitengebied. Hiertoe dient:

1. een ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer te worden aangeleverd, waaruit de impact op de omgeving blijkt;
2. er een substantieel gebouw gesloopt te worden. Van de minimale oppervlakte van 500 m² die gesloopt moet worden, dient minimaal één gebouw een oppervlakte te hebben van 375 m²;
3. de nieuwe functie landschappelijk goed te worden ingebed. Het erfinrichtings- en beplantingsplan als bedoeld in artikel 60.5 onder a van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd;
4. sloop en het voorkomen van heroprichting (planologisch) te worden geborgd.

Artikel 5: Financiële noodzaak compensatiewoning

De regeling is bedoeld om op basis van de kosten van de te slopen (voormalige) bedrijfsbebouwing te beoordelen of dit ter compensatie één of meerdere compensatiewoningen (maximaal 3) rechtvaardigt. Hiertoe wordt:

1. van initiatiefnemer verlangd dat een exploitatieopzet wordt overgelegd waaruit dit blijkt;
2. aan de exploitatieopzet ten grondslag liggende taxaties en offertes daar bijgevoegd;
3. als uitgangspunt gehanteerd dat het positief saldo maximaal 5% van de totale kosten mag bedragen;
4. het definitieve aantal woningen, indien de exploitatieopzet inclusief taxaties en offertes daartoe aanleiding geeft, bepaald op basis van de werkelijk gemaakte kosten blijkend uit facturen en/of rekeningafschriften.

Artikel 6: Woningbouwcontingent compensatiewoningen

We willen voorkomen dat de compensatiewoningen een te grote druk leggen op de algehele woningvoorraad. Per jaar zal voor maximaal 5 compensatiewoningen op grond van deze regeling contingent beschikbaar worden gesteld. Uitgangspunt in de woningmarktafspraken is dat nieuwe woningbouwinitiatieven zich vooral concentreren in bestaand bebouwd gebied.

Artikel 7: Hardheidsclausule

Ons college kan bij het beoordelen van de aanvraag afwijken van de onderhavige beleidsregel, in die gevallen dat onverkorte toepassing van de beleidsregel voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte-regeling gemeente Terneuzen, eerste wijziging'.

Terneuzen, 17 april 2018
Burgemeester en wethouders van Terneuzen,
De burgemeester, J.A.H. Lonink
De secretaris, J.G. Princen

Het gewijzigde beleid treedt in werking de dag na publicatie.