

Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 september 2022

b e s l u i t :

1. Het Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022, dat als bijlage aan dit besluit gehecht is, vast te stellen;
2. Het college opdracht te geven dit Handelingskader 3 jaar na vaststelling te evalueren en waar nodig te herzien.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 13 oktober 2022

w.g. drs. J.P.M. Heshof, wnd. voorzitter

w.g. L. Vermeij, griffier

Bijlage Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022

Handelingskader

Dit Handelingskader is van toepassing bij de afweging of er binnen de gemeente Tholen meegewerkt kan worden aan de realisatie van één of meerdere woningen ter compensatie voor de sloop van onbruikbare of niet waardevolle bebouwing, waarbij de herbouw van de gesloopte bebouwing planologisch onmogelijk wordt gemaakt; de zogenaamde provinciale ruimte voor ruimte regeling.

Als input voor dit Handelingskader is de evaluatie van de eerder gerealiseerde ruimte voor ruimte woningen gebruikt. Deze evaluatie is als bijlage bij dit Handelingskader opgenomen. Verder is de toelichting op dit Handelingskader als bijlage opgenomen. In deze toelichting worden de keuzes die ten grondslag liggen aan dit Handelingskader verantwoord en wordt verdere duiding gegeven bij de richtlijnen uit dit Handelingskader.

1. Randvoorwaarden Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De ruimte voor ruimte regeling is opgenomen in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 (bijlage C bij artikel 2.7) en bevat de volgende randvoorwaarden:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - o uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - o dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

2. Wanneer werkt de gemeente niet mee aan de provinciale regeling?

De gemeente werkt niet mee aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling bij:

- Monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ook als deze (nog) geen beschermingsregime heeft;
- Illegale bebouwing;
- Bebouwing die op grond van een ruimtelijk plan kan worden toegestaan, maar nog niet gerealiseerd is;
- Bebouwing die onder het overgangsrecht is gebracht.

3. Welke aanvullende regels stelt de gemeente?

Naast de provinciale randvoorwaarden stelt de gemeente aanvullende voorwaarden om medewerking te verlenen aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Deze zijn hieronder per thema beschreven.

3.1 Het plan mag de (agrarische) bedrijfsvoering in het buitengebied niet hinderen

Naast het al dan niet aanwezig zijn van een goed woon- en leefklimaat moet ook de impact van de woning(en) op de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht.

3.2 De locatie van de te realiseren woning(en) moet aan bepaalde eisen voldoen

Er moet sprake zijn van *aansluiting op bestaande woonbebouwing*

Als dit aantoonbaar bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit in de omgeving van een Rijks- of gemeentelijk monument en/of de ensemblewaarde van dit monument versterkt dan kan van bovenstaande voorwaarde worden afgeweken. Dit is ter beoordeling van de gemeente die zich hierin kan laten bijstaan door de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Er worden afspraken gemaakt met de kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen

Kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen worden door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het feit dat de woningen in landelijk gebied gelegen zijn en wat dit inhoudt.

3.4 De omgeving wordt door de initiatiefnemer betrokken bij het plan

De gemeente moet inzicht krijgen in wie er door initiatiefnemers betrokken zijn en wat de reacties zijn op het initiatief. Op deze manier kan de gemeente een belangenafweging maken. Door de initiatiefnemer wordt een volwaardige Omgevingsdialoog gevoerd.

3.5 Er wordt door de initiatiefnemers geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit

De gemeente vraagt van initiatiefnemers een extra inspanning om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en/of te bewaren. Deze inspanning bestaat uit een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. De invulling hiervan is vrij. Wel is er een normbedrag per woning ingesteld. Dit normbedrag komt als volgt tot stand:

Minimaal 10% van de waardevermeerdering van de grond moet geïnvesteerd worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

- De waardevermeerdering wordt door een onafhankelijk beëdigd taxateur bepaald. Deze taxateur wordt door de gemeente aangesteld. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer van het plan.
- Als er geen sprake is van waardevermeerdering dan moet er alsnog voorzien worden in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.
- De gemeente toetst op basis van een erfinrichtings- en beplantingsplan of deze investering en goede landschappelijke inpassing daadwerkelijk is opgenomen in de plannen. De gebruikte beplanting moet inheems te zijn.

3.6 Er worden afspraken gemaakt over het in stand houden van de maatregelen

Naast het stellen van een normbedrag per woning is het van belang dat er een instandhoudingsverplichting en een verplichting tot uitvoering van de maatregelen die de landschappelijke kwaliteit verbeteren geldt. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke kwaliteit verbetering daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden door initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst en in de regels van het ruimtelijk plan.