

In hun vergadering van 12 november 2013 heeft het college besloten om het beleid ‘toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven’ te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden.

Interim-beleid “Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1^{ste} wijziging”

Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan Terneuzen – Buitengebied vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels in werking getreden. De regels hoe het college omgaat met initiatieven die betrekking hebben op landgoederen, ‘ruimte-voor-ruimte’ - regeling, huisvesting van seizoenarbeiders en mantelzorg zijn opgenomen in de planregels van dit bestemmingsplan.

Kernen

Voor de kernen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In onderstaande regels is voor de kernen opgenomen wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 1. Algemeen

1. Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:
 - deze worden gerealiseerd in een ‘compensatie’ situatie;
 - deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
 - daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
 - sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
 - sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.
2. Voor de beoordeling of verzoeken vallen onder de kernen, wordt gebruik gemaakt van de door de provincie Zeeland vastgestelde contouren zoals weergegeven op <http://zldags.zeeland.nl/geo/> (Ruimtelijke ordening).
3. Bij toepassing van het bepaalde in lid 1 dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:
 - a. omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwning, inijk/privacy, welstandsexcessen;

- b. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
 - c. goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
 - d. voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).
4. Bij toepassing van het bepaalde in lid 1 dienen de wooneenheden zoveel als mogelijk levensloopbestendig te worden gerealiseerd.

Artikel 2. 'Compensatie' - regeling

1. Medewerking kan worden verleend aan de bouw van woningen wanneer deze worden gerealiseerd ter compensatie van woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad worden onttrokken. Van deze 'compensatie' - regeling kan gebruik worden gemaakt, indien:
 - a. de sanering van de ingebrachte bebouwing via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
 - b. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel;
 - c. de noodzaak van het aantal toe te voegen wooneenheden financieel wordt aangetoond.

Artikel 3. Karakteristiek of beeldbepalende bebouwing

1. Wanneer sprake is van het kunnen behouden van karakteristieke of beeldbepalende bebouwing kunnen intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:
 - a. aangetoond wordt dat daarmee het pand kan worden behouden;
 - b. de karakteristieke kenmerken van het pand blijven behouden;
 - c. het aantal toe te voegen wooneenheden dient in verhouding te staan tot de omvang van het pand;
 - d. het aantal eenheden wordt onderbouwd vanuit het oogpunt van behoud van het pand.

Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien het pand is aangewezen als monument, dan wel wanneer het pand is opgenomen op de inventarisatielijst voor monumenten.

Artikel 4. Bedrijfssanering

1. Wanneer sprake is van het saneren van een bedrijf kunnen extra woningen worden gerealiseerd dan wel kan worden meegewerkt aan het omzetten van de bestemming. Medewerking hieraan kan worden verleend wanneer:
 - a. de sanering van het eigenlijke bedrijf en de bedrijfsbestemming via een privaatrechtelijke overeenkomst is gegarandeerd;
 - b. sprake is van het omzetten van een bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' en;
 1. het aantal toe te voegen wooneenheden in verhouding staat tot de omvang van het pand/perceel;
 2. de noodzaak van het aantal toe te voegen wooneenheden financieel wordt aangetoond.

Artikel 5 . Bijzondere woonvorm

1. Wanneer sprake is van een bijzondere woonvorm kunnen in een bestaande woning of een bij de woonbestemming behorend bijgebouw intern extra wooneenheden worden gerealiseerd, indien:
 - a. aangetoond wordt dat het initiatief voorziet in een lokale behoefte;
 - b. voldaan wordt aan de bepalingen uit het Bouwbesluit;
 - c. er toezicht en beheer is gegarandeerd.
2. Wanneer sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten in niet-zelfstandige wooneenheden dient in aanvulling op het in lid 1 bepaalde onder a. t/m c. het aantal m² aan slaap- en verblijfsruimten exclusief de sanitaire ruimte en keuken tenminste 10 m² per persoon te bedragen.
3. Wanneer sprake is van mantelzorg is toevoeging van maximaal 1 wooneenheid mogelijk:
 - a. op basis van een doktersverklaring dan wel een indicatie van het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
 - b. de voor mantelzorg aangepaste ruimten mogen niet worden voorzien van een eigen huisnummer;
 - c. de ontheffing wordt verstrekt als een persoonsgebonden beschikking aan de mantelzorgontvanger.

Artikel 6. Ruimtelijk probleem

1. Ruimtelijke problemen zoals leegstand en/of verpaupering van bestaande panden kunnen aanleiding zijn de bouw van één of meerdere nieuwe wooneenheden dan wel het omzetten van het bestaande gebouw in één of meerdere wooneenheden toe te staan.

Artikel 7. Weigeringsgronden

1. Geen medewerking verleend wordt aan:
 - a. het opvullen van open plekken in een lintbebouwing, tenzij sprake is van toepassing van de ‘compensatie’ - regeling;
 - b. het (al dan niet in combinatie met perceelssplitsing) realiseren van één of meerdere extra woningen op grote percelen, tenzij sprake is van toepassing van de ‘compensatie’ - regeling.

Artikel 8. Overgangs- en slotbepalingen

1. Dit beleid is van toepassing op verzoeken voor zover deze zijn ingediend na 27 november 2013.
2. Aan verzoeken die vóór 1 januari 2013 zijn ingediend en waarop een positief besluit is genomen, maar die niet gevolgd zijn door een officiële aanvraag, zal geen medewerking meer worden verleend.
3. Verzoeken ingediend na 1 januari 2013 en waarop een positief besluit is genomen, hebben een geldigheidsduur van één jaar na verzenddatum van de brief waarin het besluit is meegedeeld.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Het gewijzigde interimbeleid treedt in werking de dag na publicatie.