



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:

- het doel van de ruimte-voor-ruimte-regeling een kwalitatieve regeling is, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- 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;
- 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' 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 door ons aan de realisering van een nieuwe woning 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 een kwalitatieve regeling. Sloop van (voormalige) bedrijfsbebouwing in combinatie met nieuwbouw van een burgerwoning is niet per definitie

een verbetering. 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. Beoordeeld zal worden:

- In hoeverre de te slopen gebouwen storend / detonerend zijn ten opzichte van de omgeving / het openbaar gebied. Hiervoor is het noodzakelijk dat een stedenbouwkundige onderbouwing door de initiatiefnemer wordt aangeleverd, waaruit de impact op de omgeving blijkt;
- Er dient 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;
- De nieuwe functie dient landschappelijk goed te worden ingebed. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een erfinrichtingsplan- en beplantingsplan ter goedkeuring aan de gemeente wordt overgelegd;
- In een privaatrechtelijke overeenkomst zullen de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst worden vastgelegd;
- Om verstening van het buitengebied tegen te gaan, geldt dat wanneer de noodzaak is aangetoond, er een compensatiewoning mag worden terug gebouwd van max. 750 m³ en afhankelijk van de grootte van het perceel een max. van 120 m² aan bijgebouwen.

Artikel 5: Financiële noodzaak compensatiewoning

De regeling is bedoeld om op basis van kosten en waarde van de te slopen (voormalige) bedrijfsbebouwing te beoordelen of dit een compensatiewoning rechtvaardigt.

Van initiatiefnemers wordt verlangd dat zij een exploitatieopzet overleggen, waaruit dit blijkt. De aan de aan de exploitatieopzet ten grondslag liggende taxaties en offertes dienen daarbij gevoegd te worden.

Uitgangspunt is dat er een positief saldo mag zijn, van maximaal 5% van de totale kosten.

Artikel 6: Milieu-aspecten

Meewerken aan een compensatiewoning kan uitsluitend indien wordt voldaan aan alle relevante milieu-aspecten.

-Voor de locatie waar de compensatiewoning wordt geprojecteerd, geldt in ieder geval dat:

- wijziging slechts wordt toegepast als aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder;
- er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn;
- wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- wijziging mag de ontwikkelingsmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven niet belemmeren.

Artikel 7: woningbouwcontingent compensatiewoningen

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

Uit de kosten-batenanalyse zal per geval moeten blijken of een beroep gedaan kan worden op één of meerdere compensatiewoningen. In aanvulling hierop geldt dat:

-Minimaal 500 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om voor 1 compensatiewoning in aanmerking te komen;

-Minimaal 1700 m2 moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor 2 compensatiewoningen;

-Minimaal 2500 m2 gesloopt moet worden om in aanmerking te komen voor 3 compensatiewoningen.

Artikel 8: 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 9: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte-regeling gemeente Terneuzen'

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

secretaris,



F.M.L. Lauret RA

burgemeester,



J.A.H. Lonink