Beleidsnotitie ‘Verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis’

Definities

Bestaand bebouwd gebied:	Het door de Provincie Zeeland aangeduide bestaand bebouwd gebied zoals opgenomen op haar kaart ‘bestaand bebouwd gebied’ zoals opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.
Bouwtitel:	Een bestaande planologisch- juridische mogelijkheid voor de realisatie van één wooneenheid.
Verplaatsing bouwtitel:	Het scheppen van de mogelijkheid, onder voorwaarden, om een bestaande wooneenheid te realiseren in de kern of het buitengebied, waarbij de realisatie op de bestaande locatie planologisch onmogelijk wordt gemaakt.

Inleiding

In ons visiedocument ‘Krachtig Verbonden’ wordt ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderde woonwensen van onze inwoners én aansluit op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief hoogstaande en toekomstbestendige woningen. Hiernaast wordt een groeiend aantal verzoeken ingediend voor het verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied. Het wordt wenselijk geacht om hiervoor een ruimtelijk beoordelingskader op te stellen om initiatieven op een eenduidige wijze te beoordelen op de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Provinciaal beleid

In artikel 2.7 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is opgenomen dat in het landelijk gebied enkel kleinschalige woningbouw mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden die in bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland worden gesteld. Op grond van bijlage C van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn er drie mogelijkheden om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken, zijnde:

1. Categorie ‘Rood voor rood’
2. Categorie ‘Ruimte voor Ruimte’
3. Categorie ‘Rood voor Groen’

Bij de categorie ‘Rood voor Rood’ is onder meer sprake van de verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen. Bij de categorie ‘Ruimte voor Ruimte’ wordt detonerende (agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor bouwtitels. Deze categorie is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis’ in een wijzigingsbevoegdheid voor ons college. De categorie ‘Rood voor Groen’ betreft de zogenaamde landgoederenregeling. Op grond van deze regeling kan in ruil voor de realisatie van toegankelijke natuur een aantal woningen worden geregeld. Deze categorie is ook nader uitgewerkt in een wijzigingsbevoegdheid voor ons college in het bestemmingsplan.

Voorwaarden voor verplaatsen van bouwtitels in het buitengebied

Het bovenstaande provinciale beleid is dwingend voorgeschreven, waardoor hiervan niet afgeweken kan worden in het gemeentelijke beleid. Binnen de gestelde, provinciale, kaders kan de gemeente haar eigen beleid voeren. Deze beleidsnotitie is zodoende een nadere uitwerking van de mogelijkheden die het provinciale beleid biedt binnen artikel 2.7 Omgevingsverordening Zeeland en Bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland.

Vooropgesteld wordt dat het voorliggend beleidskader enkel toeziet op verplaatsingen van bouwtitels gelegen in het buitengebied. Op grond van het voorliggend beleid is het niet mogelijk om bouwtitels gelegen in de kernen te verplaatsen naar het buitengebied. Voor verplaatsingen van bouwtitels (welke gelegen zijn in het buitengebied) worden twee beoordelingskaders opgenomen. Dit betreft een beoordelingskader voor verplaatsingen van bouwtitels van het buitengebied naar de kernen (bestaand stedelijk gebied) en een beoordelingskader voor verplaatsingen van bouwtitels binnen het buitengebied zelf.

Werkingsgebied

Deze beleidsnotitie ziet enkel toe op verplaatsingen van bouwtitels in het buitengebied binnen het grondgebied van de gemeente Sluis. Eventuele initiatieven die toezien op verplaatsingen van bouwtitels gelegen buiten het grondgebied van de gemeente Sluis naar de gemeente Sluis worden per geval

beoordeeld. Hierbij nemen wij in ogenschouw dat hierbij, naast de gemeente Sluis, ook een andere gemeente betrokken is. Hierdoor is het onderstaande beleidskader op dit soort verplaatsingen niet van toepassing.

In deze beleidsnotitie worden beoordelingskaders opgenomen voor verplaatsingen richting het bestaand bebouwd gebied en voor verplaatsingen binnen het buitengebied zelf. Om te bepalen of een locatie voor de nieuwbouwwoning al dan niet binnen het bestaand stedelijk gebied ligt wordt in eerste instantie bepaald aan de hand van de kaart bestaand bebouwd gebied van de Provincie Zeeland die onderdeel uitmaakte van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij de beleidsnotitie. In de vigerende Omgevingsverordening Zeeland is de kaart vervangen door een definitie opgenomen in artikel 2.1 lid k Omgevingsverordening Zeeland. Percelen die in het grensgebied van het bestaand stedelijk gebied vallen zoals opgenomen in de kaart (bijlage 1 van de beleidsnotitie) wordt aan de hand van de definitie opgenomen in artikel 2.1 lid k van de Omgevingsverordening Zeeland bepaald of het perceel al dan niet binnen het bestaand stedelijk gebied valt.

Beoordelingskader verplaatsing bouwtitels richting de kernen (bestaand stedelijk gebied)
Voor verplaatsingen van bouwtitels van het buitengebied naar de kernen (bestaand bebouwd gebied) worden de onderstaande beoordelingskader gehanteerd:

Voor verkregen bouwtitels op grond van de ‘ruimte voor ruimte-regeling’ wordt het volgende beoordelingskader gehanteerd voor verplaatsingen van het buitengebied richting de kernen:

a) het initiatief voldoet aan de voorwaarden die de ruimte voor ruimte regeling stelt.
b) Het (voormalig) bouwblok omzetten naar wonen en feitelijk saneren van de opstallen, waarbij het aantal vierkante meters te saneren opstallen gerelateerd is aan de minimale oppervlaktes zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2de herziening)’.
c) verplaatsing van de bouwtitel(s) naar de kern (binnen de bebouwde kom).
d) de locatie van de nieuwbouwwoning(en) is in ruimtelijk opzicht geschikt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de verplaatsing van een bouwtitel, op grond van de ‘rood voor rood-regeling’, van het buitengebied richting de kernen wordt het volgende beoordelingskader gehanteerd:

a) het betreft een bestaande, planologisch geregelde, bouwtitel van een burgerwoning.
b) het betreft niet een bouwtitel gelegen binnen bestaand bebouwd gebied, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing. Bouwtitels verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk komen tevens niet in aanmerking voor verplaatsing.
c) de bouwtitels en het bouwvlak wordt (planologisch) volledig gesaneerd en de aanwezige bebouwing wordt gesloopt.
d) de bouwtitel wordt verplaatst naar de kern (binnen de bebouwde kom).
e) de locatie van de nieuwbouwwoningen is in ruimtelijk opzicht geschikt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordelingskader verplaatsing bouwtitels binnen het buitengebied
Voor verplaatsingen binnen het buitengebied wordt het onderstaande beoordelingskader gehanteerd:

<u>Stap 1: bestaande bouwtitel</u>
Voor verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied komen enkel bestaande bouwtitels in aanmerking. Een ongebruikte wijzigingsbevoegdheid (de zogenaamde zachte plancapaciteit) komt zodoende niet in aanmerking voor verplaatsing op grond van het voorgestelde beleid. Voor zover het een verplaatsing van een bouwtitel die opgenomen is in een wijzigingsplan (bijvoorbeeld de ruimte voor ruimte-regeling) betreft, dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid én dient de behoefte aangetoond te worden.

Indien er sprake is van een bestaande bouwtitel is het in een aantal gevallen, in ruimtelijk opzicht, niet wenselijk om deze bouwtitels te verplaatsen. Dit ter voorkoming dat er gaten vallen in het straatbeeld van kernen, bebouwingsconcentraties of bestaande lintbebouwing. Hierop lettende komen de volgende categorieën bestaande bouwtitels niet in aanmerking voor verplaatsing:

1. Bouwtitels gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
2. Bouwtitels binnen een bebouwingsconcentratie of een lintbebouwing in het buitengebied.

3. Bouwtitels verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk.

Vervolgens dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan één van de grondslagen voor verplaatsing van een bouwtitel in het buitengebied.

Stap 2: grondslagen voor verplaatsing
De hoofdregel is en blijft dat een bouwtitel gerealiseerd wordt op de locatie waar de bouwtitel planologisch is geregeld. Zowel in het gemeentelijk als het provinciaal beleid wordt ingezet op bundeling van bebouwing en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Enkel in zwaarwegende gevallen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing. .

Voor de verplaatsing van bouwtitel wordt voorgesteld om een limitatieve lijst met grondslagen te hanteren. Enkel op grond van één van de onderstaande grondslagen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing:

1. Er is sprake van een milieuknelpunt of andere dwingende omgevingsfactoren (hierbij kan, onder meer, worden gedacht aan de aanleg of verbreding van wegen) die de verplaatsing noodzakelijk maakt.
2. Bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
3. Het saneren van de opstallen van een (voormalig) bedrijf na bedrijfsbeëindiging, waarbij het aantal vierkante meters te saneren opstallen gerelateerd is aan de minimale oppervlaktes zoals benoemd in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied (2de herziening)’.
4. Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt. Hierbij wordt invulling gegeven dat een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt door de verplaatsing van de bouwtitel.

Voor het oplossen van een milieuknelpunt of voor andere dwingende omgevingsfactoren kan het noodzakelijk zijn om een bestaande bouwtitel te verplaatsen. Voor de vraag of er sprake is van een milieuknelpunt wordt aansluiting gezocht bij het provinciaal beleid. De overige categorie zal per geval worden beoordeeld; dit zal echter voornamelijk gaan om noodzakelijke verplaatsingen van bouwtitels door wegenbouw.

Onder het tweede punt dient aangetoond te worden dat de bedrijfsvoering van het bedrijf ook daadwerkelijk belemmerd wordt in hun bedrijfsvoering. Dit kan door de initiatiefnemer, onder meer, worden aangetoond door een advies van een milieudeskundige.

Onder het derde punt valt de toepassing van de ‘ruimte voor ruimte-regeling’ bij bedrijfsbeëindigingen van agrarische bedrijven en niet agrarische bedrijfslocaties. Wanneer een agrarisch bedrijf stopt kan door toepassing van de ‘ruimte voor ruimte-regeling’ de bestaande agrarische opstallen worden gesaneerd in ruil voor de realisatie van (een) compensatiewoning(en). Bij het initiatief dient aandacht besteed te worden, hoe de agrarische opstallen gesaneerd worden en hoe de hervestiging van een agrarisch bedrijf planologisch en feitelijk onmogelijk gemaakt wordt ter plaatse van het te saneren bedrijf. Het saneren betreft sanering van de agrarische opstallen. Een eventuele aanwezige bedrijfswoning dient niet gesaneerd te worden.

Onder het vierde punt vallen enkel gevallen, waar op grond van het evenredigheidsbeginsel, de belangen van de initiatiefnemer zwaarder wegen voor de verplaatsing van de bouwtitel dan het uitgangspunt dat bouwtitels gerealiseerd dienen te worden op de locatie waar ze planologisch zijn toegestaan. Hierbij wordt beoordeeld of door de verplaatsing van de bouwtitel een (aanzienlijke) ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

Wanneer aangetoond wordt dat voldaan wordt aan één van de vier gevallen, dan dient hierna de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond te worden aan de hand van de onderstaande criteria.

Stap 3: ruimtelijke aanvaardbaarheid
Van belang is dat door de verplaatsing van de bouwtitel op beide locaties, zijnde de locatie waar een bouwtitel wordt gesaneerd en de locatie waar de nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd, een verbeterde ruimtelijke situatie wordt gecreëerd, waarbij landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Aan de hand van de onderstaande punten zal beoordeeld worden of dit het geval is. Daarnaast mag er ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de samenhang

in het straat- of bebouwingspatroon, de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, de aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden en er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen.

1. Saneren bestaande locatie

Bij verplaatsing van een bouwtitel dient het planologisch onmogelijk gemaakt te worden dat op de bestaande locatie, na verplaatsing van de bouwtitel, nog de mogelijkheid bestaat om een woning te realiseren. Zodoende dient de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak weg bestemd te worden. Naast het weg bestemmen dienen, voordat de nieuwbouwwoning gerealiseerd kan worden, zowel de bestaande woning als de aanwezige bijgebouwen gesaneerd te worden.

2. Geschikte locatie nieuwbouwwoning

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is de locatie van de nieuwbouwwoning van wezenlijk belang. De realisatie van een nieuwbouwwoning, in de vorm van solitaire bebouwing, in het open polderlandschap levert geen bijdrage aan een goede ruimtelijke uitstraling. Immers West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal landschap (onder meer vanwege het open landschap), het behoud van de kernkwaliteiten is van groot belang. Vanwege deze reden komen percelen met één van de bestemmingen van "Agrarisch met landschappelijke en/of natuurwaarden" in aanmerking voor de realisatie van de nieuwbouwwoning indien er middels een inrichtingsplan kan worden aangetoond dat het plan geen nadelige effecten heeft op deze waarden. Deze bestemmingen beogen immers de bescherming van de daar aanwezige landschapskenmerken of cultuurhistorische waarden. De oprichting van een solitaire bebouwing is tevens niet mogelijk bij verplaatsingen van bouwtitels.

Het is mogelijk om op de volgende locaties de nieuwbouwwoning te realiseren:

- Binnen een straal van 500 meter (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen bestaand gebied mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.
- Binnen een straal van 500 m (vogelvlucht) van een burgerwoning gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of bestaande lintbebouwing mits landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.
- Een locatie waar alreeds detonerende (agrarische) bebouwing aanwezig is, maar onvoldoende oppervlakte aanwezig is voor de realisatie van een compensatiewoning op grond van de ruimte voor ruimte regeling.

In het geval er op een locatie meerdere compensatiewoningen na sanering gebouwd mogen worden dan mag minimaal één woning gerealiseerd te worden op het bouwvlak en mag de oppervlakte van deze woningen niet groter te zijn dan de oppervlakte van het bestaande bouwblok. De andere woningen moeten aansluitend aan een kern of lintbebouwing komen mits wordt voorzien in een goed inrichtingsplan. Hiernaast gelden strengere eisen voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouwwoningen. Dit dient aangetoond te worden middels een inrichtingsplan. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat naastgelegen (agrarische) bedrijven geen hinder ondervinden in de bedrijfsvoering door de realisatie van de compensatiewoning(en).

In het voorgestelde gemeentelijke beleid worden geen zoekgebieden aangewezen voor de realisatie van nieuwbouwwoningen die worden verplaatst op grond van het voorgestelde gemeentelijk beleid. Mocht in de toekomst de noodzaak hiertoe blijken kunnen deze alsnog worden aangewezen.

3. Omvang nieuwbouwwoning

Het is niet wenselijk dat een kleine woning wordt gesaneerd en dat in ruil hiervoor een aanzienlijk grotere woning wordt gerealiseerd. De omvang van de te slopen woning en de omvang van de nieuwbouwwoning dienen in verhouding met elkaar te staan. Hierdoor mag een nieuwbouwwoning tweemaal de inhoud hebben van de te slopen woning tot maximaal 1.000m³. De inhoudsmaat wordt vastgesteld op basis van het aantal m3 boven het maaiveld.

Wanneer een bestaande woning in het buitengebied op het moment van aanvragen al een maximale inhoud heeft van meer dan 1000m³, dan mag een nieuwbouwwoning met dezelfde inhoudsmaten worden gerealiseerd. Verzoeken die toezien op het realiseren van een grotere woning en die een bestaande omvang hebben van minder dan 1000m³ zullen apart beoordeeld worden op behoefte en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Procedure voor verplaatsing bouwtitel
Als voldaan wordt aan de bovenstaande voorwaarden komt de bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing op grond van het voorgestelde beleid. Voor de verplaatsing van de bouwtitel zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden met daarin de motivering hoe voldaan wordt aan de voorwaarden uit het voorgestelde beleid en de overige eisen van een goede ruimtelijke ordening. Tevens zal, conform het provinciale beleid, de behoefte aangetoond te worden voor het desbetreffende woningbouwproject.

Hardheidsclausule
Bij de beoordeling van initiatieven die toezien op verplaatsingen van bouwtitels in het buitengebied heeft het college van B&W de mogelijkheid om maatwerk te leveren als het initiatief niet passend is binnen dit beleidskader.

Bijlagen
Bijlage 1) kaart bestaand bebouwd gebied
Bijlage 2) notitie ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen horend bij beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied gemeente Sluis’.