adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

memo

aan:	Gemeente Sluis
van:	SAB
projectnummer:	230209
datum:	16 juni 2023
betreft:	Advies woningbouw Kanaalweg ong. Retranchement

Aanleiding

Aan de Kanaalweg ong. te Retranchement is Cassandria Vastgoed B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer) voornemens om twee woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft hiervoor een formeel verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Hierbij wil de initiatiefnemer gebruikmaken van de Ruimte voor Ruimte regeling met de sloop van agrarische opstallen op het perceel Het Dijkske 1 te Eede.

De gemeente Sluis heeft SAB gevraagd om advies uit te brengen over dit initiatief.

Locatie

Kanaalweg ong.

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie L, nummers 1061 en 1338, is gelegen aan de Kanaalweg, in het buitengebied aan de zuidwestelijke zijde van Retranchement in de gemeente Sluis. Het plangebied valt volledig in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Ten zuidoosten van de beoogde woningen zijn een tweetal bestaande woningen aanwezig, namelijk aan de Kanaalweg 1 en de Zwinstraat 30. Verder naar het zuidoosten is recent een parkeerplaats gerealiseerd, ter plaatse van de parkeerplaats zijn gebouwen uitgesloten. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de woningen Kanaalweg 2 en 3, waar tevens verblijfsrecreatie is toegestaan. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden, waar het plangebied nu eveneens deel van uitmaakt. Het plangebied wordt aan de noordoostelijke zijde begrensd met de Kanaalweg en het evenwijdig gelegen Uitwateringskanaal, daarachter ligt een strook agrarisch- en natuurgrond met aansluitend de kern Retranchement.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam



Plangebied aan de Kanaalweg ong.

Het Dijkske 1
Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie I, nummers 466 en 467, is gelegen aan Het Dijkske, op de rand van de bebouwde kom aan de zuidoostelijke zijde van Eede in de gemeente Sluis. Hoewel de locatie op de rand van de bebouwde kom is gelegen valt het plangebied wel volledig in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Aan Het Dijkske 1 te Eede is sprake van een woning en een aantal loodsen welke in gebruik zijn geweest bij een vlasserij. Na beëindiging van de vlasserij is de locatie voor diverse andere bedrijvigheid in gebruik geweest en aansluitend in onbruik geraakt. De locatie is voor een groot deel voorzien van een woonbestemming waar twee wooneenheden zijn toegestaan. Naast de woning aan Het Dijkske 1 bevat de locatie ook nog een woning aan de Rijksweg 4. De overige gronden van het perceel hebben een agrarische bestemming.
Aan de zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden en tevens grenst het plangebied aan de zuidzijde aan de Belgische grens. Aan de westzijde grenst het plangebied aan bebouwing welke gelegen zijn aan de Rijksweg. De Rijksweg loopt in noord-zuidelijke richting en bestaat uit lintbebouwing waar de woonbestemming van het plangebied onderdeel van uitmaakt. Verder bestaat de lintbebouwing uit andere woonbestemmingen en (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Ter hoogte van Het Dijkske gaat de Rijksweg in zuidelijke richting over in Belgisch grondgebied.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam



Plangebied aan Het Dijkske 1.

Beoogde situatie

Het Dijkske 1

De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing te slopen en weg te bestemmen en een natuurbestemming op het perceel te leggen. Concreet worden hier de volgende opstallen gesloopt:

- een woning (inhoud 520 m^3);
- diverse opstallen van 1.030 m^2;
- diverse verhardingen.

Er is op dit vlak dus allereerst sprake van een verplaatsing van een individuele burgerwoning in het buitengebied (Rood voor Rood). Daarnaast is sprake van het verkrijgen van een bouwtitel voor een nieuwe woning in ruil voor sloop van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing en -verharding in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte) volgens bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Toetsing beleid

Beleidsnotitie verplaatsen bouwtitel in het buitengebied

Op 30 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis de beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitels in het buitengebied’ vastgesteld. De gemeente volgt hierin het provinciale 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’ in een wijzigingsbevoegdheid voor het 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 het college in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Rood voor Rood

Wegens het groeiend aantal verzoeken voor de verplaatsing van bouwtitels in het buitengebied wordt het blijkens de beleidsnotitie tevens wenselijk geacht om hiervoor ‘spelregels’ te maken. Aan de hand van deze spelregels kunnen verzoeken voor de verplaatsing van bouwtitels op een uniforme wijze worden beoordeeld. Tevens wordt duidelijkheid geschapen voor initiatiefnemers die een bouwtitel willen verplaatsen. Hieronder wordt het voorgestelde gemeentelijke beleid geschetst.

Het geldende gemeentelijke beleid gaat uit van een drietal stappen voordat een bouwtitel in het buitengebied verplaatst kan worden. Als eerste dient er aangetoond te worden dat de te verplaatsen bouwtitel planologisch-juridisch daadwerkelijk aanwezig is. Een verzoek dient te voldoen aan de eerste stap voordat de tweede stap getoetst kan worden. Als tweede dient aangetoond te worden dat de bouwtitel in aanmerking komt voor verplaatsing. Als derde dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond te worden van de verplaatsing van de bouwtitel.

<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

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

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.

Ruimtelijke kwaliteitswinst
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst bijvoorbeeld doordat de sloop bijdraagt aan sanering van onbruikbaar geworden bebouwing, de nieuwe woningen passen binnen het streekeigen en landelijke karakter, voorzien is in een erfinrichtings- en beplantingsplan en/of wordt voorzien in natuurontwikkeling of herstel van cultuurhistorische waarden.

Toetsing stap 1
De te slopen woning aan Het Dijkske 1 is één van de twee woningen binnen de enkelbestemming ‘Wonen’ op deze locatie, binnen de enkelbestemming zijn twee wooneenheden toegestaan. Er is zodoende sprake van een bestaande bouwtitel. De bouwtitel is niet verkregen in ruil voor de instandhouding van een cultuurhistorisch beschermingswaardig gebouw dan wel bouwwerk. De locatie is niet gelegen in bestaand bebouwd gebied in de kern van Eede volgens het bestemmingsplan ‘Kom Eede’, echter maakt de locatie wel onderdeel uit van lintbebouwing.

De Rijksweg vanuit Maldegem (België) naar Eede bestaat vrijwel geheel uit lintbebouwing. De lintbebouwing bestaat uit eerstelijnsbebouwing en in verschillende clusters uit tweedelijnsbebouwing. Hoewel Het Dijkske feitelijk een zijstraat is van de Rijksweg valt de woning in de bebouwingscluster van de lintbebouwing aan de Rijksweg en is het in hetzelfde bestemmingsvlak gelegen als de woning aan Rijksweg 4. In de directe omgeving bestaat de lintbebouwing uit woningen (waaronder de eigen woning), detailhandel en (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Conclusie stap 1
Doordat de woning aan Het Dijkske 1 gelegen is in lintbebouwing wordt niet voldaan aan stap 1.

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.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Enkel in zwaarwegende gevallen komt een bouwtitel in aanmerking voor verplaatsing. Voor de verplaatsing van een 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 Naast de bovenstaande redenen is het enkel mogelijk wanneer bijzondere omstandigheden de verplaatsing van de bouwtitels noodzakelijk maakt.

Toetsing stap 2

Hoewel al niet aan stap 1 wordt voldaan en dus de verplaatsing in principe niet is toegestaan, worden volledigheidshalve ook nog de volgende stappen getoetst. Er is geen sprake van een milieuknelpunt of andere dwingende omgevingsfactoren. Er worden geen bedrijven belemmerd door de woning. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden, hoewel er verouderde en overbodige bebouwing aanwezig is, betekent dit niet dat het verplaatsten van de bouwtitel noodzakelijk is.

Conclusie stap 2

Geen van de drie grondslagen is van toepassing op de locatie, zodoende wordt niet voldaan aan stap 2.

Stap 3: ruimtelijke aanvaardbaarheid

Van belang is dat door de verplaatsing van de bouwtitel op de 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 milieuhygiënische 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 wegbestemmen dienen, voordat de nieuwbouwwoning gerealiseerd kan worden, zowel de bestaande woning als de aanwezige bijgebouwen gesaneerd te worden.

2. Geschikte locatie nieuwbouwwoningen

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid is de locatie van de nieuwbouwwoningen van wezenlijk

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

belang. De realisatie van een nieuwbouwwoning, in de vorm van solitaire bebouwing, in het open landschap levert geen bijdrage aan een goede ruimtelijke uitstraling. Immers West Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als Nationaal landschap (vanwege het open landschap), het behoud van de kernkwaliteiten is van groot belang.

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwbouwlocatie dient in eerste instantie onderzocht te worden of de nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied, een bebouwingsconcentratie of een bestaande lintbebouwing. Mocht het niet mogelijk blijken om de bouwtitel te realiseren binnen een inbreidingslocatie binnen de kernen, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing, dient onderzocht te worden of deze gerealiseerd kan worden aansluitend aan de kern, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing. Op deze wijze wordt de bebouwing geconcentreerd en wordt de leefbaarheid van de kernen bevorderd. Op grond van het voorgestelde gemeentelijke beleid is het niet mogelijk om solitaire bebouwing op te richten.

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. In het voorgestelde beleid worden drie categorieën aangewezen. Hierbij is de omvang van de bestaande woning bepalend. Naar mate de te saneren woning groter wordt, worden er meer mogelijkheden geboden voor de omvang van de nieuwbouwwoning. Onderstaande staffel kan worden gehanteerd voor de maximale omvang (aangegeven in kubieke meter) van de nieuwbouwwoning:

Bestaande omvang woning	**Maximale omvang nieuwbouwwoning**
Categorie tot 250 m^3	Omvang bestaande woning x 1,5
Categorie 250 m^3 tot 500m^3	Omvang bestaande woning x 2
Categorie 500 m^3 tot 1.000 m^3	Omvang maximaal 1.000m^3

<u>Toetsing stap 3</u>
Door het plangebied aan Het Dijkske te herbestemmen naar ‘Natuur’ wordt het planologisch onmogelijk gemaakt om op de bestaande locatie nog een woning te realiseren. Daarnaast kan er een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin bepaald wordt dat de bestaande bebouwing gesloopt moet worden voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. Aan de Kanaalweg zijn op enkele plekken woningen aanwezig. Hoewel naast de Kanaalweg sprake is van struikgewas met her en der doorzichten naar en over de percelen daarachter is dit kenmerkend voor de omgeving en het landschap. Bovendien bestaat de beplanting uit bladverliezende soorten, waardoor er circa 4 tot 6 maanden per jaar wel goed zicht is naar hetgeen zich erachter bevindt. De ruimte tussen de bestaande woningen is open, wijds en ruim.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Wanneer deze ruimte opgevuld wordt met woningen en landschappelijke inpassing gaat dat ten koste van het open landschap.

Daarnaast dient in onderzocht te worden of de nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied, een bebouwingsconcentratie of een bestaande lintbebouwing. Mocht het niet mogelijk blijken dient onderzocht te worden of deze gerealiseerd kunnen worden aansluitend aan de kern, bebouwingsconcentratie of lintbebouwing. Zoals eerder geconcludeerd maakt de locatie aan Het Dijkske 1 onderdeel uit van een lintbebouwing en wordt zodoende geconcludeerd dat de nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden binnen de bestaande woonbestemming in plaats van op de locatie aan de Kanaalweg.

Aan de omvangeisen voor nieuwbouw kan worden voldaan.

Conclusie stap 3
Hoewel het plangebied aan Het Dijkske de bestemming ‘Natuur’ zal krijgen en aan de omvangeisen wordt voldaan is er sprake van de aantasting van het open landschap op de locatie aan de Kanaalweg en is Het Dijkske al reeds geschikt om vanwege haar ligging in lintbebouwing voor de beoogde woningen.

Ruimte voor ruimte
De beleidsnotitie heeft zijn vertaling gekregen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28.6.2 (Compensatiewoningen) van het bestemmingsplan 'tweede herziening Buitengebied Sluis'. In deze bestemmingsregeling is de beleidsnotitie nader geconcretiseerd en uitgewerkt.

28.6.2 Compensatiewoningen
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten, ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing , met in achtneming van het volgende:

- *a wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:*
  - *1 de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
  - *2 de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;*
  - *3 het erfinrichtings- en beplantingsplan;*
  - *4 de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*
- *b ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;*
- *c ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m^2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;*
- *d ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m2 aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;*
- *e de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te*

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

f de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

g per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;

h op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

i er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

j wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

k wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

<u>Toetsing</u>

Navolgend worden de bovengenoemde leden getoetst voor de onderhavige situatie. Hierbij is de tekst uit het artikel cursief weergegeven en de toetsing volgt in de daaropvolgende regel.

a wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

1 de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;

De te slopen gebouwen zijn in slechte staat en onbruikbaar, de sloop van de gebouwen is verantwoordbaar.

2 de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijke karakter;

De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. Aan de Kanaalweg zijn op enkele plekken woningen aanwezig. Hoewel naast de Kanaalweg sprake is van struikgewas met her en der doorzichten naar en over de percelen daarachter is dit kenmerkend voor de omgeving en het landschap. Bovendien bestaat de beplanting uit bladverliezende soorten, waardoor er circa 4 tot 6 maanden per jaar wel goed zicht is naar hetgeen zich erachter bevindt. De ruimte tussen de bestaande woningen is open, wijds en ruim. Wanneer deze ruimte opgevuld wordt met woningen en landschappelijke inpassing gaat dat ten koste van het open landschap.

3 het erfinrichtings- en beplantingsplan;

Er is een erfinrichtings- en beplantingsplan opgesteld met kwaliteitsverbetering. Hierbij is sprake van struwelen, rijen met knotbomen en solitaire hoogstam bomen. Dit alles teneinde het initiatief een groen aanzien te geven. Ondanks deze nobele voornemens is er zondermeer sprake van een verdichting van het open landschap en daarmee een ruime afname van de nu aanwezige landschapswaarden op deze plaats.

4 de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

van cultuurhistorische waarden;

Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

b ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

c ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

d ter compensatie van de sloop van meer dan 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

De exacte oppervlakte van de te slopen bebouwing wijst uit hoeveel nieuwe woningen er gebouwd zouden kunnen worden volgens bovenstaande leden.

e de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technisch/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht; nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Er is geen sprake van een gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand.

f de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

g per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m²; de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m;

h op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

i er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;

j wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgmeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

k wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de leden f, g, h, i, j en k kan worden voldaan.

<u>Conclusie</u>

Aan het grootste gedeelte van het bovengenoemde artikel kan worden voldaan, echter aan lid a, waarin wordt bepaald dat een wijziging slechts wordt toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt niet voldaan. De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. En het landschappelijk inpassingsplan komt eveneens de openheid van het landschap niet ten goede.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam

Rood voor groen
De Rood voor Groen regeling is in onderhavige ontwikkeling niet relevant, aangezien de aan te leggen natuurontwikkeling in de vorm van bos qua omvang niet voldoet aan de randvoorwaarden.

Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de gemeentelijke beleidsnotitie ‘verplaatsen bouwtitel in het buitengebied’. Hierin komt naar voren dat niet aan de Rood voor Rood en Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan. De Rood voor Groen regeling is niet van toepassing.

Aan de Rood voor Rood regeling kan niet worden voldaan, doordat de te slopen woning in een lintbebouwing is gelegen, zodoende wordt niet voldaan aan stap 1. Hoewel daardoor al niet voldaan wordt aan de regeling en de volgende stappen niet doorlopen hoeven te worden, blijkt dat ook aan stap 2 en 3 niet voldaan kan worden.

Binnen de Ruimte voor Ruimte regeling wordt aan het grootste gedeelte van artikel 28.6.2 (Compensatiewoningen) voldaan, echter aan lid a, waarin wordt bepaald dat een wijziging slechts wordt toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, wordt niet voldaan. De realisatie van de woningen aan de Kanaalweg gaat ten koste van het open landschap. Het landschappelijk inpassingsplan komt eveneens de openheid van het landschap niet ten goede.

correspondentieadres | Postbus 479 | 6800 AL Arnhem | contact | T: 026 357 69 11 | E: info@sab.nl | www.sab.nl | KvK Arnhem: 09122123
bezoekadres Arnhem | Frombergdwarsstraat 54 | 6814 DZ Arnhem | bezoekadres Amsterdam | Jacob Bontiusplaats 9 | 1018 LL Amsterdam