

# HANDELINGSKADER

## ruimte voor ruimte regeling Tholen 2022

### BIJLAGE 1 - Evaluatie

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Leeswijzer .....	3
<b>2. Evaluatie gerealiseerde ruimte-voor-ruimte woningen</b> .....	4
2.1 Oude Schoondorpseweg 3, Poortvliet .....	4
2.2 Patrijzenweg 59, Oud-Vossemeer .....	5
2.3 Langeweg 62, Anna-Jacobapolder .....	6
2.4 Gemaalweg, Tholen .....	8
<b>3. Conclusie</b> .....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1 Samenvatting geleerde lessen .....	10
3.2 Voor- en nadelen van de regeling .....	10

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Tholen heeft op 25 april 2013 besloten het beleid voor de toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling, zoals dat is vastgesteld op 23 september 2010, in te trekken. Vanaf dat moment werd er geen medewerking meer verleend aan verzoeken waarbij als compensatie voor de sloop van agrarische bebouwing nieuwe woonbebouwing in het buitengebied is toegestaan.

Aanleiding voor de afschaffing van deze regeling was de sloop van een kassencomplex aan de Mosselhoekseweg in Tholen en de daaropvolgende geplande woningbouw op deze locatie die op veel weerstand stuitte van de omliggende agrarische ondernemers.

Destijds werd gesteld dat na een periode van 3 jaar, gerekend vanaf 25 april 2013, een evaluatie van de ervaringen die zijn opgedaan met in die periode gerealiseerde ruimte-voor-ruimte woningen. Er zou worden nagegaan of er aanleiding bestaat opnieuw beleid op te stellen om medewerking aan de regeling weer mogelijk te maken, of het besluit om geen medewerking te verlenen te verlengen.

## 1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal deze evaluatie aan bod komen. Daarna zal worden ingegaan op geleerde lessen uit de eerdere toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Tot slot worden de voor en nadelen van de toepassing van de regeling tegen elkaar afgewogen.

Deze evaluatie is als input gebruikt voor het 'Handelingskader ruimte voor ruimte regeling Tholen 2022'. De geleerde lessen uit de evaluatie zijn verwerkt als richtlijnen net als de maatregelen die de nadelen van de toepassing van de regeling moeten mitigeren.

## 2. Evaluatie gerealiseerde ruimte-voor-ruimte woningen

Op basis van de sloop van een kassencomplex aan de Mosselhoekseweg in Tholen zijn er nog 3 bouwtitels toegekend, voordat de gemeenteraad heeft besloten om geen medewerking meer te verlenen aan initiatieven die gebruiken wensten te maken van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Deze bouwtitels zijn verspreid over het eiland ingezet. In dit hoofdstuk worden deze locaties kort beschreven en wordt ingegaan op de lessen die hiervan geleerd zijn. De ruimte voor ruimte regeling is verder ingezet aan de Langeweg 62 in Sint Philipsland. Ook deze locatie wordt geëvalueerd. Tot slot is ook de verplaatsing van een bouwtitel uit het buitengebied naar de Gemaalweg in Tholen meegenomen in de evaluatie. Er zijn in het verleden nog andere woningen gerealiseerd met de ruimte voor ruimte regeling, maar deze zijn in deze evaluatie buiten beschouwing gelaten.

### 2.1 Oude Schoondorpseweg 3, Poortvliet

Aan de zuidzijde van de Oude Schoondorpseweg (perceelnummer 997) bevindt zich een (voormalige) agrarische bedrijfsloods. Bij de loods, op het aangrenzende kadastrale nummer 721 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. Deze woning werd op dat moment bewoond door de initiatiefnemers van het plan. Op termijn wilden zij in de agrarische bedrijfsloods een woning realiseren, zodat ze op deze locatie konden blijven wonen, maar als dit nodig werd wel mantelzorg konden ontvangen. Voor deze nieuwe woning is gebruik gemaakt van een bouwtitel van de Mosselhoekseweg.

#### *Locatiebeschrijving*

De projectlocatie ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van Poortvliet. Ten noorden van de projectlocatie ligt op ruim 50 meter afstand een agrarisch bouwvlak. Aan de oostzijde liggen nog twee burgerwoningen die beide een woonbestemming hebben. Tussen het agrarisch bouwvlak en de projectlocatie ligt ook een burgerwoning.



Locatie: Oude Schoondorpseweg 3, Poortvliet

### *Meegewogen belangen*

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de landbouw in uit de omgeving negatief beïnvloedt kon worden door deze ontwikkeling vanwege de nabijheid van landbouwgronden en een agrarisch bouwvlak.

### *Landbouw*

Er is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van invloed was op de omliggende agrarische activiteiten. Vanwege de afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak en het feit dat er al een burgerwoning aanwezig was die dicht bij het bouwvlak lag dan de nieuwe woning is deze in het bestemmingsplan wel beschouwd, maar verder niet onderzocht. Initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium contact gelegd met de agrariërs die de percelen rondom de projectlocatie in gebruik hebben.

Om goed woon en leefklimaat te waarborgen is er een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen die de initiatiefnemer verplicht stelt om een groenstrook van minimaal drie meter in stand te houden of op andere manier hieraan te voldoen, bijvoorbeeld door afspraken met de belanghebbende agrariërs te maken om ervoor te zorgen dat de spuitdrift op het perceel beperkt wordt.

### Geleerde lessen

- Op het moment dat er een RvR-titel van elders wordt ingezet kan dit ook betekenen dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet gesloopt hoeft te worden maar door de nieuwe invulling in stand gehouden kan worden;
- Laat in de voorwaardelijke verplichtingen van ruimtelijke plannen ruimte voor maatwerk. Het is belangrijk vast te leggen wat er geregeld moet worden en in mindere mate hoe het geregeld wordt.

## **2.2 Patrijzenweg 59, Oud-Vossemeer**

Aan de Patrijzenweg 59 in Oud-Vossemeer is een ruimte-voor-ruimte titel ingezet die toegekend is na de sloop van het kassencomplex aan de Mosselhoekseweg. Initiatiefnemers wensten hier aanvankelijk de realisatie van hun woning in te brengen in het bestemmingsplan voor woningbouw aan de Patrijzenweg dat de gemeente destijds in voorbereiding had. De provincie was van mening dat de projectlocatie van initiatiefnemers niet meer beschouwd kon worden als 'afronding van de kern' (van Oud-Vossemeer) en zodoende hadden initiatiefnemers een ruimte-voor-ruimte titel nodig om de realisatie van een woning mogelijk te maken.

### *Locatiebeschrijving*

De projectlocatie ligt aan een uitloper van de kern van Oud-Vossemeer en vormt de beëindiging van de lintbebouwing die langs de Patrijzenweg gelegen is. Zodoende bevindt zich enkel aan de oostkant van het perceel een woonfunctie. Het perceel is verder omgeven door agrarisch grondgebruik. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak ligt op ongeveer 105 meter afstand van de projectlocatie.



*Locatie: Patrijzenweg 59, Oud-Vossemeer*

### Meegewogen belangen

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de landbouw in de omgeving beïnvloedt kon worden door deze ontwikkeling. Daarnaast is op basis van het standpunt van de provincie de woning niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Patrijzenweg Noord, Oud-Vossemeer', maar is hiervoor door initiatiefnemer een bouwtitel aangekocht en is het gewijzigde gebruik van het perceel samen met de bouw van een woning door middel van een omgevingsvergunning aangevraagd.

### *Landbouw*

Vanwege de afstand van meer dan 100 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak is deze in het bestemmingsplan wel beschouwd, maar verder niet onderzocht. Om de spuitdrift te beperken is er ter hoogte van de woning voorzien in windhagen aan de aan agrarisch grondgebruik grenzende zijden van de projectlocatie. Daarnaast moeten er vanwege de aanwezige sloten op basis van het Activiteitenbesluit al driftbeperkende maatregelen genomen bij het bespuiten van de landbouwgronden.

### Geleerde lessen

- Ruimte-voor-ruimte woningen hoeven niet altijd midden in het buitengebied gerealiseerd te worden, maar kunnen ook aansluiten op de kern;
- Naast gemeentelijk beleid speelt ook provinciaal beleid een rol bij het toekennen van locaties voor woningen in- of aansluitend op het buitengebied;
- De aanwezigheid van watergangen kunnen, op basis van het Activiteitenbesluit, de agrarische bedrijfsvoering al beperken voor wat betreft driftbeperkende maatregelen die genomen moeten worden.

## **2.3 Langeweg 62, Anna-Jacobapolder**

Aan de Langeweg nummer 62 te Anna Jacobapolder was een varkenshouderij gelegen die bestond uit diverse stallen, een mestbassin, voedersilo's en kleinere bedrijfsgebouwen. De eigenaar van het complex wenste het bedrijf te staken en de gebouwen, met een oppervlakte van 3000 m<sup>2</sup>, te saneren. Daarvoor in de plaats wenste hij 3 nieuwe woningbouwlocaties te realiseren op een perceel naast de huidige bedrijfswoning en de bestemming van zijn eigen bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.

### *Locatiebeschrijving*

Het plangebied is, zoals hieronder weergegeven, gelegen ten noordwesten van de kern Anna Jacobapolder, halverwege de Langeweg die de verbinding vormt tussen de kern Anna Jacobapolder en buurtschap De Sluis. De te slopen bebouwing was gelegen achter en gedeeltelijk naast de bedrijfswoning. De nieuwbouwlocatie voor de drie woningen is gesitueerd ten noordwesten van de huidige bedrijfswoning. De percelen aan de achterzijde worden begrensd door een bestaande sloot/watergang. De ruimere omgeving heeft met name een agrarisch gebruik. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak bevindt zich op meer dan 100 meter afstand van de nieuw opgerichte woningen. Het perceel aan de Langeweg 59 heeft de functieaanduiding 'detailhandel'. De grens van deze functieaanduiding ligt op beperkte afstand van de projectlocatie.



*Locatie: Langeweg 62, Anna-Jacobapolder*

### *Meegewogen belangen*

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat met name landbouw en de functie 'detailhandel' beïnvloedt konden worden door deze ontwikkeling.

### *Landbouw*

Er is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van invloed was op de omliggende agrarische activiteiten. Vanwege de afstand van meer dan 100 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak is deze in het bestemmingsplan wel beschouwd, maar verder niet onderzocht. Om de spuitdrijf te beperken is er, naast de bestemming 'Groen' rondom de projectlocatie (met uitzondering van de wegzijde) bij de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen die initiatiefnemer verplicht twee windhagen in stand te houden binnen deze groenbestemming.

### *Detailhandel*

De richtlijnen van de VNG voor bedrijfs- en milieuzonering zijn in de toelichting van het bestemmingsplan aangehaald. Deze geven voor de functie 'detailhandel' een afstand aan van minimaal 10 meter. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan werd hier aan voldaan. Dit is verder niet beschouwd. De eigenaar van het perceel aan de Langeweg 59 heeft een inspraakreactie en zienswijze ingediend en uiteindelijk beroep ingesteld. De zienswijze is door

de gemeente weerlegt en de Raad van State heeft geoordeeld dat het besluit van de gemeenteraad op de juiste overwegingen berustte en gemeente in deze beroepszaak in het gelijk gesteld. Er zijn in het plan geen aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de nabijheid van de detailhandelsfunctie.

### Geleerde lessen

- Naast de voor de hand liggende gedachte dat er bij het bouwen van een woning aandacht moet zijn voor de impact die deze woning heeft op de agrarische bedrijfsvoering die in het buitengebied het grootste grondbeslag heeft kan het realiseren van een woning ook van invloed zijn op overige functies die zich in het buitengebied bevinden;
- Ga op voorhand na welke functies zich in het gebied bevinden en kijk of de belangen die bij deze functies horen te verenigen zijn met het realiseren van RvR-woningen;
- Borg de beeldkwaliteit van de woning(en) en landschappelijke inpassing door dit te koppelen aan de mogelijkheid de bouwtitels in te zetten.

## 2.4 Gemaalweg, Tholen

Initiatiefnemer had in dit plan het voornemen om ter plaatse van het perceel 1897 aan de Gemaalweg in Tholen een nieuw woonperceel te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een ongebruikt bouwrecht aan de Platteweg 34 in Scherpenisse naar het perceel verplaatst. Hoewel hier geen toepassing werd gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling (sloop voor nieuwbouw) heeft het verplaatsen van een bouwrecht eenzelfde effect, vandaar dat deze casus ook is meegenomen in deze evaluatie.

### *Locatiebeschrijving*

De nieuwe woning is gerealiseerd naast een bestaande woning aan de Gemaalweg 28. Er was op deze locatie geen sprake van een bebouwingscluster. De locatie ligt relatief dicht bij de kern van Tholen stad. In de ruimere omgeving bevindt zich vooral fruitteelt. Op ruimere geruime afstand (circa 90 meter) bevindt zich een intensieve veehouderij. Aan de overzijde van de Gemaalweg ligt buitendijks het schor 'Alteklein' en ten noorden van de projectlocatie bevindt zich het stadsbos van Tholen. Beide maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Zeeland.



Locatie: Gemaalweg, Tholen



### *Meegewogen belangen*

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat met name natuur, landbouw en veeteelt beïnvloedt konden worden door deze ontwikkeling.

### *Natuur*

In overleg met de Natuurvereniging Tholen is besloten om aan een deel van de betrokken percelen de bestemming 'Tuin' toe te kennen om het oprichten van bebouwing tegen te gaan. Daarnaast is aan de toegang tot het stadsbos de bestemming 'Bos' toegekend om recht te doen aan het gebruik van dit deel van het gebied. Tot slot is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast op basis van de opmerkingen van de Natuurvereniging.

### *Landbouw en veeteelt*

Initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium contact gezocht met de eigenaren van de omliggende landbouwpercelen en de nabijgelegen veehouderij. Er is in het bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de impact die de ontwikkeling heeft op de omliggende agrarische bedrijfsvoering en eventuele maatregelen die nodig zijn om deze impact te beperken. Dit heeft er in dit plan toe geleid dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen waarin staat dat initiatiefnemers maatregelen moeten treffen om de invloed van zogenaamde 'spuitdrift' (het verwaaien van bestrijdingsmiddelen) op het woon- en leefklimaat tegen te gaan. Uit onderzoek bleek dat de belangen van de veehouderij niet werden geraakt door de nieuw te bouwen woning; de veehouderij werd niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

### Geleerde lessen

- Naast de voor de hand liggende gedachte dat er bij het bouwen van een woning aandacht moet zijn voor de impact die deze woning heeft op de agrarische bedrijfsvoering, die in het buitengebied het grootste grondbeslag heeft, kan het realiseren van een woning ook van invloed zijn op de natuurwaarden.;
- Ga na welke natuurwaarden het gebied heeft waar de woning wordt gerealiseerd. Maak hierbij gebruik van lokale kennis;
- Het anders bestemmen van percelen (naar bijvoorbeeld 'Tuin') of het uitsluiten van activiteiten (zoals 'het bouwen van een gebouw') kan bijdragen aan de bescherming van de natuurwaarden, maar ook de bescherming van de openheid van het buitengebied;
- Voer in een vroeg stadium gesprekken met de eigenaren van de omliggende agrarische bedrijven/percelen en/of de gebruikers van deze omliggende percelen';
- Voer onderzoek uit om per locatie specifiek na te gaan of de VNG-richtlijnen voor bedrijfs- en milieuzonering ook daar kloppen;
- Tref maatregelen om de wederzijdse beperkingen voor de bedrijfsvoering en/of een goed woon- en leefklimaat (of ETFAL: evenwichtige toedeling van functies aan locaties) te mitigeren en borg deze in het ruimtelijk instrument dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

## 3. Conclusie

In dit hoofdstuk worden de geleerde lessen uit eerder toepassing van de ruimte voor ruimte regeling samengevat en wordt ingegaan op de voor- en nadelen van de regeling. Tot slot wordt afgewogen of de voordelen van de toepassing van de regeling opwegen tegen de nadelen ervan.

### 3.1 Samenvatting geleerde lessen

De geleerde lessen uit de evaluatie kunnen als volgt worden samengevat:

1. Bij het inzetten van RvR-titels is het van belang om de omgeving goed in kaart te brengen en daarnaast te toetsen aan het provinciale beleid. Naast de voor de hand liggende gedachte dat er bij het bouwen van een woning aandacht moet zijn voor de impact die deze woning heeft op de agrarische bedrijfsvoering (dat in het buitengebied het grootste grondbeslag heeft) kan het realiseren van een woning namelijk ook van invloed zijn op de natuurwaarden of andere functies in het buitengebied.
2. Het is daarom van belang om in een vroeg stadium in gesprek te gaan met de eigenaren van de omliggende agrarische bedrijven/percelen en/of de gebruikers van deze percelen.
3. Tref in overleg waar nodig maatregelen om wederzijdse beperkingen voor de bedrijfsvoering en/of een goed woon- en leefklimaat te mitigeren door het opnemen van bijvoorbeeld voorwaardelijke verplichtingen. Deze zijn daarom altijd maatwerk.
4. Het anders bestemmen van percelen (naar bijvoorbeeld 'Tuin') of het uitsluiten van activiteiten (zoals 'het bouwen van een gebouw') kan bijdragen aan de bescherming van de natuurwaarden, maar ook de bescherming van de openheid van het buitengebied of het borgen van voldoende afstand tussen functies.
5. Een RvR-titel kan ook ingezet worden om elders waardevolle bebouwing in stand te houden of om de kernen af te ronden.
6. Borg de beeldkwaliteit van de woning en landschappelijke inpassing door deze als voorwaarden op te nemen voor de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte titel in te zetten.

Deze geleerde lessen zijn verwerkt in het Handelingskader in de vorm van richtlijnen.

### 3.2 Voor- en nadelen van de regeling

Het opnieuw toepassing laten maken van de ruimte voor ruimte regeling heeft voor- en nadelen. Deze zijn hieronder beschreven. Bij de nadelen zijn ook de mitigerende maatregelen opgenomen die kunnen worden getroffen om de nadelen in te perken en/of teniet te doen. Deze maatregelen zijn verder uitgewerkt in het Handelingskader.

#### Voordelen regeling

- Het aantal  $m^2/m^3$  bebouwing in het buitengebied wordt door sloop verminderd, hierdoor ontstaat er minder verstening, meer groen en meer openheid in het landschap;
- Er komen middelen vrij om ongewenste/ongebruikte bebouwing in het buitengebied te slopen, hierdoor ontstaat minder verrommeling in het landschap;

- Er komen middelen vrij die het voor agrarisch ondernemers financieel aantrekkelijk(er) maakt om hun bedrijf te beëindigen. Dit kan onderdeel zijn van de oplossing voor het bedrijfsopvolgingsvraagstuk in de agrarische sector.
- Door de sloop van ongebruikte bebouwing kan deze niet gebruikt worden voor ondermijnende activiteiten.
- Er zijn koppelkansen voor landschapsontwikkeling.
- Door aan huis gebonden activiteiten zijn er kansen om toerisme te stimuleren.

### Nadelen regeling en mitigerende maatregelen

- Er worden extra woningen toegevoegd in het buitengebied. Dit is niet altijd te verenigen met de bestaande functies in het buitengebied en kan deze functies negatief beïnvloeden.

Mitigerende maatregel:

Wederzijds bedrijf- en milieuzonering laten onderzoeken in combinatie met het informeren van kopers van deze woningen over de omstandigheden die horen bij het wonen in landelijk gebied.

*De optie van de aanduiding 'plattelandswoning' is onderzocht, omdat aan woningen met deze aanduiding milieutechnisch minder strenge eisen worden gesteld. Deze regeling is er alleen voor voormalige agrarische bedrijfswoningen en kan zodoende hier niet ingezet worden als mitigerende maatregel .*

- De bebouwing in het buitengebied kan versnipperd raken;

Mitigerende maatregel:

Alleen geclusterde bebouwing toestaan.

- De openheid van het buitengebied kan worden aangetast;

Mitigerende maatregel:

Alleen geclusterde bebouwing toestaan. Eisen stellen aan het maximale volume van de woning(en) en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen.

### Afweging

Met implementatie van de mitigerende maatregelen in de vorm van het Handelingskader voor het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling wegen de voordelen op tegen de nadelen. Er zijn voor veel van de voordelen namelijk geen realistische maatregelen te nemen die eenzelfde resultaat bewerkstelligen zonder dat de gemeente hier zelf een aanzienlijke investering in dient te doen. Om de kwaliteit van het buitengebied te bewaken en te bewaren is het hoe dan ook van belang om naar de met deze regeling beoogde voordelen toe te werken. De nadelen zijn voor een groot deel met mitigerende maatregelen te beperken of teniet te doen.