

HANDELINGSKADER

ruimte voor ruimte regeling Tholen 2022

Bijlage 2 - Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer.....	3
2. Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid.....	4
2.2 Relevant gemeentelijk beleid.....	4
3. Afwegingen scenario's	6
4. Toelichting bij Handelingskader	8
1. Randvoorwaarden Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018	8
2. Wanneer werkt de gemeente niet mee aan de provinciale regeling?	8
3. Welke aanvullende regels stelt de gemeente?	9
5. Menukaart ruimtelijke kwaliteit	13
6. Proces	15
7. Gewenst beeld	18

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 het binnen Tholen niet langer meewerken aan 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 eerste hoofdstuk van deze toelichting wordt ingegaan op de provinciale en lokale beleidskaders voor zover deze raakvlakken hebben met de provinciale ruimte voor ruimte regeling. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de drie scenario's die de gemeente heeft overwogen voor het toekennen van bouwtitels. De keuze voor één van deze scenario's wordt in dit hoofdstuk onderbouwd.

Vervolgens worden in het hoofdstuk 'richtlijnen' de randvoorwaarden uit het Handelingskader toegelicht.

Tot slot wordt in de laatste twee hoofdstukken aandacht besteed aan het proces dat een initiatiefnemer doorloopt vanaf het eerste contact met de gemeente tot aan de realisatie van de bouwtitel. Vervolgens wordt er een vooruitblik gegeven op het doel dat dit Handelingskader wenst te bereiken.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

De provincie Zeeland heeft een provinciale ruimte voor ruimte regeling. Met deze regeling is het mogelijk om ontwikkelingsmogelijkheden uit te ruilen. Dit omvat de mogelijkheid om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen. Op deze manier ontvangen agrarische ondernemers een financiële vergoeding voor het slopen van stallen, schuren of overige (agrarische) bedrijfsbebouwing.

Het doel van de provinciale regeling is de kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeteren.

De ruimte voor ruimte regeling is opgenomen in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 (bijlage C bij artikel 2.7) en bevat de volgende randvoorwaarden:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
 - dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

2.2 Relevant gemeentelijk beleid

Binnen het Handelingskader is het belangrijk om rekening te houden met andere geldende beleidskaders van de gemeente Tholen. Per beleidskader wordt aangegeven hoe dit zich verhoudt tot dit Handelingskader.

Erfgoedvisie

In de Erfgoedvisie van de gemeente Tholen wordt aan de hand van verschillende erfgoedthema's richting gegeven aan de omgang met het Thoolse erfgoed. Een van de speerpunten is het zorgvuldig omgaan met erfgoed, door onder andere het inventariseren en aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Uitgangspunt is dat het belang van erfgoed op zorgvuldige wijze worden meegewogen in ruimtelijke procedures. De Rijksmonumenten zijn ter informatie opgenomen in de Erfgoedvisie (bijlage 4). Het actuele register is te raadplegen in het [Rijksmonumentenregister | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#). Ook van de gemeentelijke monumenten zal na aanwijzing een register worden opgesteld en deze zullen worden opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente.

Het is relevant om dit mee te nemen in de overweging voor (de toepassing van) een ruimte voor ruimte regeling omdat deze regeling niet van toepassing is op rijks- en gemeentelijke monumenten. Het slopen van deze gebouwen voor het verkrijgen van een ruimte-voor-ruimte titel is namelijk niet wenselijk. Er dient dan ook in een vroeg stadium afstemming plaats te

vinden met de gemeentelijke beleidsmedewerker erfoegd om na te gaan of de te slopen bebouwing behoort tot een (aan te wijzen) gemeentelijk- of rijksmonument.

De provincie Zuid-Holland heeft de beleidsregels rondom de ruimte voor ruimte regeling volledig overgelaten aan de gemeenten. Mocht dit in Zeeland in de toekomst ook het geval worden dan kan er worden overwogen om als financiële drager voor de restauratie en/of herbestemming van monumentale panden (in het buitengebied) onder voorwaarden de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning of extra woning binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Deze ruimte biedt de provinciale omgevingsverordening momenteel nog niet (met uitzondering van het vergroten van het aantal wooneenheden binnen de bestaande bebouwing) en daarom is dit niet verder uitgewerkt in deze regeling. Bij herziening van deze regeling kan opnieuw worden nagegaan of deze optie op dat moment toepasbaar en wenselijk is.

Groenplan 2019-2023

Het Groenplan 2019-2023 geeft inzicht in het belang van groen binnen de kernen en het buitengebied van Tholen. Groen is een belangrijk onderdeel van zowel de openbare ruimte als groen in eigendom van derden. In het Groenplan worden de waarden van groen benoemd met als doel om deze waarden te behouden en te vergroten.

Het Handelingskader voorziet in het verbeteren van de kwaliteit van het landschap, waarbij aantoonbaar meerwaarde geleverd dient te worden. In het Groenplan wordt ingegaan op de boomstructuur in het buitengebied en hoe deze lijnen versterkt kunnen worden. Dit is een voorbeeld van hoe een kwaliteitsverbetering plaatsvindt in het landschap. Versterking van de groene verbinding tussen het buitengebied en de kernen is een belangrijk uitgangspunt.

Ambities Omgevingsvisie Tholen

Er is gestart met het opstellen van de Omgevingsvisie Tholen. Hierin heeft de gemeente ambities uitgesproken voor de Omgevingsvisie en met behulp van een enquête een eerste peiling gedaan onder inwoners. Een van de belangrijkste ambities volgens de inwoners van Tholen is *'een vitaal platteland: landschap en agrariërs ondernemen'*.

In de visie wordt uitgesproken om ingrepen in het landschap te beperken en de openheid hiervan in stand te houden. Ook wil de gemeente intensieve veehouderij beperken en is het thema wonen van belang. Er wordt aangegeven dat kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk gemaakt kunnen worden, onder bepaalde voorwaarden, zoals clustering van nieuwe woning(-en). Een ruimte voor ruimte regeling kan hieraan bijdragen.

De uitwerking van het Handelingskader voor het gebruik van de ruimte voor ruimte regeling dient in lijn te zijn met de door Tholen geformuleerde ambities en draagt hier idealiter aan bij.

3. Afwegingen scenario's

De gemeente Tholen heeft drie scenario's overwogen op basis waarvan bouwtitels toegekend kunnen worden. Deze scenario's zijn:

- **Aansluiten:** waarbij het provinciaal beleid rechtstreeks wordt overgenomen;
- **Volume:** waarbij zowel de hoogte als te slopen oppervlakte (dus het volume) wordt meegenomen in de berekening van de toe te kennen bouwtitel(s);
- **Oppervlakte:** waarbij het aantal te slopen m² om in aanmerking te komen voor een bouwtitel ten opzichte van het provinciaal beleid wordt vergroot. Dit was het uitgangspunt van het in 25 april 2013 afgeschafte ruimte-voor-ruimte beleid van de gemeente dat is vastgesteld 23 september 2010.

Daarbij moet worden opgemerkt dat een scenario waarin de gemeente soepelere richtlijnen zou opstellen dan het provinciaal beleid in strijd zou zijn met dit provinciaal beleid en dus geen realistisch scenario is.

i. Scenario 'Aansluiten'

In dit scenario wordt het provinciaal beleid ook op gemeentelijk niveau toegepast en gelden de volgende voorwaarden voor sloop en daarbij behorende toe te kennen bouwtitels:

- Voor de realisatie van één woning of bouwkveld dient minimaal 500 m² aan agrarische bebouwing of 0,5 hectare glas gesloopt te worden;
- Met deze regeling kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- Voorkomen wordt dat er sprake is van heroprichting van agrarische bedrijfsactiviteiten.

ii. Scenario 'Volume'

In dit scenario wordt het provinciaal beleid op gemeentelijk niveau uitgebreid met een aanvullende voorwaarde ten aanzien van het volume van de te slopen en te realiseren bebouwing en gelden de volgende voorwaarden voor sloop en daarbij behorende toe te kennen bouwtitels:

- Voor de realisatie van één woning of bouwkveld dient minimaal 500 m² aan agrarische bebouwing of 0,5 hectare glas gesloopt te worden;
- Aanvullend op deze voorwaarde dient de te slopen bebouwing per toe te kennen woning² een minimale inhoud van respectievelijk 750 m³ (agrarische bebouwing) of 7.500 m³ (glas) te hebben;
- De woningen die met deze regeling gerealiseerd kunnen worden hebben per woning een maximale inhoud van 750 m³;
- Met deze regeling kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- Voorkomen wordt dat er sprake is van heroprichting van agrarische bedrijfsactiviteiten.

²Ter verduidelijking bij de sloop van 1.000 m³ agrarische bedrijfsbebouwing mag er dus maar één woning gerealiseerd worden. Bij sloop van 1.500 m³ agrarische bedrijfsbebouwing mogen er twee woningen gerealiseerd worden. Voor drie woningen is een te slopen volume aan agrarische bedrijfsbebouwing van 2.250 m³ nodig (vooropgesteld dat er aan de andere voorwaarden wordt voldaan.)

iii. Scenario 'Oppervlakte'

In dit scenario wordt het provinciaal beleid op gemeentelijk niveau verscherpt ten aanzien van de te slopen oppervlakte en gelden de volgende voorwaarden voor sloop en daarbij behorende toe te kennen bouwtitels:

- Voor de realisatie van één woning of bouwkveld dient minimaal 1.000 m² aan agrarische bebouwing of 1 hectare glas gesloopt te worden.
- De woningen die met deze regeling gerealiseerd kunnen worden hebben per woning een maximale inhoud van 750 m³;
- Met deze regeling kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- Voorkomen wordt dat er sprake is van heroprichting van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Afweging

Naast het één op één aansluiten op de provinciale regeling zijn er ook andere scenario's overwogen. Het scenario 'volume' stelt nadere eisen aan het volume van de te slopen bebouwing en de compensatiewoning. In scenario 'oppervlakte' worden aanvullende eisen gesteld aan de oppervlakte van de te slopen bebouwing en aan het volume van de compensatiewoning.

Het stellen van aanvullende eisen aan oppervlakte of volume wordt vanwege de benodigde financiële investering gezien als minder haalbaar en kan leiden tot het niet of nauwelijks gebruiken van de provinciale regeling. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling moet er immers al geïnvesteerd worden in de sloop van objecten en vanuit het Handelingskader aanvullend ook in de kwaliteitsverbetering. Daarnaast bestaat de wens om vanuit de gedachte 'ruimte aan de Thoolse samenleving' niet meer regels op te stellen dan noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering van de regeling. Er is dan ook een Handelingskader opgesteld waarbinnen in de gemeente Tholen ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden volgens de provinciale regeling, maar dan met oog voor het karakter van Tholen. Er is dan ook gekozen voor het scenario 'aansluiten' met aanvulling van een aantal richtlijnen die zijn opgenomen in het Handelingskader.

4. Toelichting bij Handelingskader

In dit hoofdstuk worden de verschillende onderdelen van het Handelingskader toegelicht.

1. Randvoorwaarden Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

De ruimte voor ruimte regeling is overgenomen uit bijlage C bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 (bijlage C bij artikel 2.7) en behoeft dan ook verder geen afzonderlijke toelichting.

Onder **sloop** wordt verstaan:

Het afbreken van de (agrarische) bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, het inventariseren en selectief verwijderen van asbesthoudende materialen, het verwijderen van putten en fundering en egalisering van het perceel.

2. Wanneer werkt de gemeente niet mee aan de provinciale regeling?

De gemeente werkt niet mee aan de provinciale ruimte voor ruimte regeling bij:

- Monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ook als deze (nog) geen beschermingsregime heeft;

Het inzetten van de sloop van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing leidt in de regel niet tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het oordeel of een gebouw als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt moet worden is aan de gemeente.

- Illegale bebouwing;

Aan illegale bebouwing kunnen geen rechten ontleend worden.

- Bebouwing die op grond van een ruimtelijk plan kan worden toegestaan, maar nog niet gerealiseerd is;

De provinciale regeling is bedoeld voor het saneren van in onbruik geraakte (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Bebouwing die (nog) niet gerealiseerd is komt niet in aanmerking voor deze regeling.

- Bebouwing die onder het overgangsrecht is gebracht.

Bebouwing die onder het overgangsrecht is gebracht is in strijd met het bestemmingsplan. Hier kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden voor toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling.

3. Welke aanvullende regels stelt de gemeente?

3.1 Het plan mag de (agrarische) bedrijfsvoering in het buitengebied niet hinderen

Milieuozonering is het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige functies zoals wonen en/ of recreëren. Daarnaast kan de te realiseren woning niet de omliggende agrarische bedrijvigheid inperken. Een van de richtlijnen van het Handelingskader is het voldoen aan deze richtafstanden tot agrarische bedrijvigheid, zodat deze niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tot agrarische bedrijvigheid ten opzicht van wonen wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' gehanteerd. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Voor het buitengebied, waar de provinciale ruimte voor ruimte regeling wordt toegepast, geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk' volgens de VNG-uitgave. In sommige gevallen kan er sprake zijn van 'gemengd gebied'. Dit kan het geval zijn bij een bebouwingslint waar er meerdere functies naast elkaar liggen.

Binnen (nagenoeg) alle agrarische bouwvlakken van de gemeente Tholen is akker-/of tuinbouw mogelijk evenals het niet intensief fokken en houden van dieren mogelijk.

Bij bouwvlakken met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelden grotere richtafstanden dan bij de eerder genoemde type bedrijven.

Per initiatief en locatie wordt de VNG-uitgave beschouwd en gelden de desbetreffende afstanden van de gevel van de te bouwen woning tot de omliggende agrarische bouwvlakken. Het is mogelijk om deze afstand te verkleinen, maar in dat geval is het verplicht om aan te tonen met (milieu) onderzoek(en) of dit mogelijk is. Hierbij moet naast het al dan niet aanwezig zijn van een goed woon- en leefklimaat ook de impact van de woning(en) op de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. In veel gevallen zal dit gaan om een geuronderzoek (bij intensieve sectoren zoals varkens en kippen). Het is aan te bevelen om in de afwegingen ook de aanbevelingen van de handreiking 'Volksgezondheid en veehouderij' van de GGD mee te nemen.

3.2 De locatie van de te realiseren woning(en) moet aan bepaalde eisen voldoen

Om de openheid van het landschap te waarborgen is het belangrijk om willekeurige verstening in de vorm van woningen tegen te gaan. Naast de openheid van het landschap is hiermee ook de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering gediend. Er worden dan ook eisen gesteld aan de locatie waar ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden.

Er moet sprake zijn van *aansluiting op bestaande woonbebouwing*

Onder aansluiting wordt verstaan:

Ruimtelijk een verbinding vormend wat blijkt uit de nabijheid van bestaande woonbebouwing.

Onder bestaande woonbebouwing wordt verstaan:

Bestaande bebouwing en/of bebouwing die op grond van het bestemmingsplan of Omgevingsplan opgericht kan worden met de bestemming en/of functie 'Wonen', waarbij er geen sprake is van een bedrijfswoning.

Als dit aantoonbaar bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit in de omgeving van een Rijks- of gemeentelijk monument en/of de ensemblewaarde van dit monument versterkt dan kan

van bovenstaande voorwaarden worden afgeweken. Dit is ter beoordeling van de gemeente die zich hierin kan laten bijstaan door de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

De locatie van een nieuw te realiseren woning zal altijd maatwerk zijn, maar het uitgangspunt hierbij is altijd dat er wordt aangesloten op bestaande woonbebouwing. Dit mag ook aan de rand van de kern zijn.

3.3 Er worden afspraken gemaakt met de kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen

Het is wenselijk dat de kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen op de hoogte zijn van het feit dat de woningen in landelijk gebied gelegen zijn en wat dit inhoudt. Met andere woorden: voor zover ze hier nog niet bekend mee zijn moeten kopers bekend gemaakt worden met agrarische bedrijfsvoering en het feit dat dit geen 08:00 – 17:00-bestaan is. Het is aan te bevelen om dit gegeven al te benoemen in de koopovereenkomst van de woning(en)/kavel(s). Op het vlak van informeren is er ook een belangrijke rol weggelegd voor de (verkopende) makelaar.

3.4 De omgeving wordt door de initiatiefnemer betrokken bij het plan

Uitgangspunt is dat de omgeving bij ruimtelijke plannen wordt betrokken en dat er door de initiatiefnemer een volwaardige Omgevingsdialoog gevoerd wordt en dat is niet anders bij toepassing van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. De gemeente Tholen vindt het dan ook belangrijk dat initiatiefnemers, voordat de ruimtelijke procedure start, het gesprek aangaan met direct omwonenden, eigenaren en/of gebruikers van de direct omliggende agrarische percelen en agrarische bouwvlakken. Voor deze laatste moeten minimaal de eigenaars van agrarische bouwvlakken binnen een afstand van 100 meter tot de perceelgrenzen betrokken worden.

Hoe participatie plaatsvindt is vormvrij, dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een informatieavond, individuele gesprekken of een andere vorm waaruit blijkt dat de omgeving is betrokken. Wel is het van belang dat de gemeente inzicht krijgt in wie er door initiatiefnemers betrokken zijn en wat de reacties zijn op het initiatief. Op deze manier kan de gemeente een belangenafweging maken.

3.5 Er wordt door de initiatiefnemers geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit

Hoewel de gemeente Tholen weet dat met de sloop van bebouwing, het verwerven van de grond en het realiseren van een woning kosten gepaard gaan vindt zij dat met het toevoegen van woningen in het buitengebied van initiatiefnemers een extra inspanning gevraagd kan worden om de kwaliteit van het buitengebied te bewaren en/of te versterken. Deze inspanning bestaat uit een investering door initiatiefnemer in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Veelal zal hieronder verstaan worden dat de erfinrichting of omkadering van de woning aangepast wordt aan het landschap of (cultuurhistorische) elementen uit dit landschap worden versterkt of teruggebracht.

In het hoofdstuk 'menukaart ruimtelijke kwaliteit' van deze toelichting wordt inspiratie geboden voor invulling van deze investering. In deze paragraaf wordt ingegaan op de richtlijnen.

Normbedrag per woning

Vanwege de vrije invulling van de investering in ruimtelijk kwaliteit wil de gemeente wel een normbedrag stellen, zodat er wel gelijkheid ontstaat in de hoogte van de investering die per toegevoegde woning in het buitengebied wordt gedaan. Daarnaast wil zij stimuleren dat er zuinig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan. Er is daarom aangesloten op de systematiek van het in rekening brengen van de bestemmingswinst (verhoging van de grondwaarde) die ontstaat na het toevoegen van een bouwtitel aan een kavel/perceel waar deze bouwmogelijkheid eerder niet bestond.

Minimaal 10% van de waardevermeerdering van de grond moet geïnvesteerd worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

De waardevermeerdering wordt door een onafhankelijk beëdigd taxateur bepaald. Deze taxateur wordt door de gemeente aangesteld. De kosten van deze taxatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer van het plan.

Rekenvoorbeeld ¹

Op een perceel met een agrarische bestemming wordt voor een oppervlakte van 500 m² een functieverandering naar wonen voorzien.

Waarde agrarische grond per m² x aantal m² = € 6,- x 500 m² = € 3.000,-

Waarde functieverandering wonen per m² = € 200,- x 500 m² = € 100.000,-

Waarde functieverandering – waarde agrarische grond = € 97.000,-

Resultaat x 10%

De minimale investering in de ruimtelijke kwaliteit bedraagt in dit voorbeeld € 9.700,-

¹: In dit rekenvoorbeeld is gewerkt met fictieve getallen die weliswaar de werkelijkheid benaderen, maar enkel dienen om de systematiek te verduidelijken.. Er kunnen hier dus geen rechten aan ontleent worden.

Als er geen sprake is van waardevermeerdering dan dient er alsnog voorzien te worden in een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

De gemeente toetst op basis van een erfinrichtings- en beplantingsplan of deze investering en goede landschappelijke inpassing daadwerkelijk is opgenomen in de plannen. De gebruikte beplanting dient inheems te zijn.

3.6 Er wordt door de initiatiefnemers geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit

Naast het stellen van een normbedrag per woning is het van belang dat er een instandhoudingsverplichting en een verplichting tot uitvoering van de maatregelen die de landschappelijke kwaliteit verbeteren geldt. Hiermee wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke kwaliteit verbetering daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden door initiatiefnemer.

Allereerst wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteitswinst vastgelegd met de initiatiefnemer. Hiermee wordt privaatrechtelijk gewaarborgd dat de beoogde plannen worden gerealiseerd.

Daarnaast is het van belang dat dit ook in het vast te stellen bestemmingsplan/ omgevingsplan wordt vastgelegd in de regels. Onderstaande voorwaardelijke verplichting kan hierbij als inspiratie dienen. Per locatie en plan wordt beoordeeld in hoeverre aanpassing van deze voorwaardelijke verplichting noodzakelijk is.

Voorwaardelijke verplichting instandhouding en beheer

Het gebruik van de woning (als burgerwoning) is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inrichting als bedoeld in bijlage 'X' bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Voorwaardelijke verplichting uitvoeren aanleg verbeteringsmaatregelen landschappelijke kwaliteit

De maatregelen die voorzien in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en zijn opgenomen in bijlage 'X' dienen binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning die voorziet in het bouwen van een woning binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

5. Menukaart ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Tholen is van mening dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit maatwerk is. De gemeente wil dan ook geen generieke maatregelen voorschrijven, maar deze investering door initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente laten invullen. Om wel richting te geven aan deze maatregelen is ter inspiratie een lijst opgesteld met mogelijke investeringen in het landschap om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De uiteindelijke ruimtelijke investering dient middels een erfinrichtingsplan / beplantingsplan en beplantingslijst ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.



Natuurvriendelijke oever



Akkerranden



Windhaag planten



Versterken zichtlijnen naar omliggend landschap



Erfaanleg met kleine landschapselementen



Natuurrecreatie realiseren



Bijdragen aan realisatie Zeeuwse Bosvisie

Verder kan er gedacht worden aan:

- Verbeteren bodemgesteldheid
- Versterking van groenblauwe dooradering
- Versterken Natuurnetwerk Zeeland
- Hoogstamboomgaard realiseren
- Andere elementen die de biodiversiteit vergroten/ versterken

6. Proces

Hoewel initiatiefnemers de gemeente via verschillende kanalen benaderen is het wenselijk om het proces van eerste contact met de gemeente tot aan de realisatie van de woning te schetsen. Op die manier zijn initiatiefnemers op de hoogte van de verschillende stappen die doorlopen moeten worden alvorens zij hun woning kunnen realiseren en kan de gemeente naar dit proces verwijzen op het moment dat hier vragen over komen van initiatiefnemers. Vanuit het oogpunt van gebruiksgemak is onderstaand proces geschreven met als uitgangspunt de initiatiefnemer:

Eerste contact met de gemeente

Als u gebruik wilt maken van de ruimte voor ruimte regeling dan raden wij u aan om het Handelingskader dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld eerst goed door te nemen. Denkt u dat uw ontwikkeling binnen dit Handelingskader past dan raden we u aan contact op te nemen met de gemeente voordat u verdere (financiële) verplichtingen aangaat. De gemeente kan dan beoordelen of uw vraag/verzoek past binnen het Handelingskader. Wij kunnen u pas goed helpen als wij over de volgende gegevens beschikken:

- Adres van de te slopen bebouwing met kaart van het perceel;
- Aantal m² van de te slopen bebouwing;
- Type te slopen bebouwing (glas of bedrijfsgebouw);
- Hoogte van de te slopen bebouwing;
- Locatie waar u de woning/woningen wenst te realiseren;
- Hoe u denkt de investering in de ruimtelijke kwaliteit te zullen realiseren;
- Hoe u de omwonenden en andere belanghebbenden betrokken heeft bij uw plan. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.4. van deze toelichting).

Intaketafel/omgevingstafel

De gemeente bespreekt uw vraag tijdens een intaketafel en/of omgevingstafel. Hieraan nemen verschillende ambtenaren deel. Denk hierbij aan beleidsmedewerkers ruimtelijke ontwikkeling, stedenbouw, verkeer etc. Het kan zijn dat bij een omgevingstafel ook andere overheden, zoals het Waterschap en de Provincie al aansluiten. Op welke manier uw verzoek besproken wordt hangt af van de impact van uw verzoek en in hoeverre dit past binnen het (ruimtelijk) beleid van de gemeente en de andere overheden.

Principeverzoek

Nadat de gemeente u geïnformeerd heeft over het voorlopig (ambtelijk) advies kunt u besluiten of u voordat u uw aanvraag indient ook een principeverzoek wilt indienen. Over het principeverzoek neemt het college een besluit en dat geeft u meer zekerheid over de slagingskans van uw verzoek. Het is niet zo dat een positief besluit van het college ook betekend dat uw ruimtelijk plan uiteindelijk wordt vastgesteld of uw omgevingsvergunning wordt verleend. Een gemeente moet namelijk ook andere belangen meewegen in haar besluiten. Sommige van deze belangen zijn pas later bekend. Zie hiervoor ook de volgende stappen 'ruimtelijke procedure' en 'indienen omgevingsvergunning'.

Ruimtelijke procedure (indien van toepassing)

Na een positief principebesluit van het college kunt u een ruimtelijk plan laten opstellen. Momenteel is dit nog een bestemmingsplan, na invoering van de Omgevingswet is dit een omgevingsplan. In dit plan – waarvoor u opdracht moet geven aan een ruimtelijk adviesbureau – wordt onderbouwd waarom uw initiatief past in de omgeving. Er wordt voor de locatie van de woning/woningen bijvoorbeeld onderbouwd en soms onderzocht of er niet teveel geluidshinder is van wegverkeer, de kwaliteit van de bodem voldoende is of dat er archeologische resten in de bodem te verwachten zijn. Omgekeerd wordt er ook gekeken of de bedrijven in de omgeving last hebben van de nieuwe woningen. Zij moeten hier namelijk rekening mee houden als zij hun bedrijf willen uitbreiden.

Als het ruimtelijk plan af is en de inhoud hiervan door het college is goedgekeurd dan wordt dit openbaar gemaakt. Belanghebbenden kunnen dan reageren op het plan. Soms zijn er belanghebbenden die het niet eens zijn met het plan en dat in de vorm van een zogenaamde 'zienswijze' aan de gemeente laten weten. De gemeente moet dan een afweging maken tussen uw belangen en deze van de indieners van de zienswijze(n). U begrijpt dat het mede daarom belangrijk is om vroeg de buurt te informeren over uw plannen, zodat u ver van tevoren weet hoe er tegen uw plannen wordt aangekeken. De gemeenteraad neemt een besluit over de vaststelling van uw plan. Het kan zijn dat belanghebbenden het niet eens zijn met de afweging van de gemeenteraad. Zij kunnen dan 'in beroep' tegen het besluit van de gemeenteraad. De Raad van State bekijkt in dat geval of de gemeente de afweging op een goede manier gedaan heeft. Het kan zijn dat de belanghebbenden in het ongelijk gesteld worden, maar het komt ook voor dat de gemeente ongelijk krijgt. In dat laatste geval bestaat de kans dat de Raad van State het ruimtelijk plan vernietigt. In dat geval kunt u opnieuw een ruimtelijke procedure opstarten met eventueel een aangepast plan.

Als de ruimtelijke procedure is afgerond en het ruimtelijk plan is 'onherroepelijk' dan is vastgelegd dat u de woning(en) kunt realiseren op die specifieke locatie. U heeft op dat moment nog geen vergunning voor het daadwerkelijk bouwen van de woning. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Voor het behandelen van een ruimtelijk plan heft de gemeente leges. Naast het ruimtelijk plan maakt de gemeente afspraken met u in een zogenaamde 'anterieure overeenkomst'.

Indienen omgevingsvergunning

Nadat het ruimtelijk plan onherroepelijk is kunt u een omgevingsvergunning indienen. In deze vergunning vraagt u toestemming aan de gemeente om de woningen te bouwen. Daarnaast kan het zijn dat er een vergunning nodig is voor bijvoorbeeld de aanleg van natuurvriendelijke oevers. U kunt dit in één aanvraag indienen. Ook tegen vergunningen staat de mogelijkheid open om bezwaar en beroep in te dienen. Deze worden eerst behandeld door de rechtbank en daarna in hoger beroep pas door de Raad van State. Voor het behandelen van een omgevingsvergunning heft de gemeente leges. Als uw vergunning is verleend en/of in werking is getreden heeft u toestemming om de woning(en) te bouwen. De aanvang van de bouw van de woning(en) moet u altijd op voorhand melden aan de gemeente. Het kan zijn dat er voorwaarden aan uw vergunning worden gekoppeld. U moet deze voorwaarden naleven.

Realisatie van de woning

Als u toestemming heeft voor de bouw van de woning(en) dan kunt u de woning bouwen. U moet de start van de bouw van de woning(en) altijd op voorhand melden aan de gemeente.

De gemeente houdt toezicht op de bouw van de woning(en) het is dan ook belangrijk dat u zich houdt aan de vergunning en de daarbij horende voorwaarden.

En verder

Binnen 1 jaar na het verlenen van de vergunning voor de bouw van de woningen moet u de investering in de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd hebben. Hierover maken we in de anterieure overeenkomst en/of in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning afspraken. Het aanleggen van bijvoorbeeld de bomen of windhaag is niet voldoende. U moet deze ook onderhouden (in stand houden). Ook hierover maken we afspraken met u.

7. Gewenst beeld

Met het Handelingskader ruimte voor ruimte gemeente Tholen 2022 heeft de gemeente natuurlijk een (toekomst)beeld voor ogen.

Zo krijgt Tholen naar verwachting minder te maken met ondermijnende activiteiten, doordat de ongebruikte bebouwing wordt gesloopt. Het aantal potentiële locaties dat zich voor deze activiteiten leent wordt geminimaliseerd.

Door binnen de gemeente Tholen weer medewerking te verlenen aan initiatieven die een beroep doen op de provinciale ruimte voor ruimte regeling komen er middelen vrij om ongebruikte en ongewenste bebouwing in het buitengebied te slopen. Agrarisch ondernemers krijgen een incentive om hun bedrijf te beëindigen of in schaal te verkleinen wanneer zij dit wensen. De uitstraling van het buitengebied is hierdoor verbeterd en door de koppeling van de nieuwe woonbebouwing aan een investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt dit versterkt.

Na realisatie van sommige van de woningen ontstaan ook aan huis gebonden activiteiten, zoals kleinschalige horeca, waardoor Tholen nog aantrekkelijker wordt voor dagrecreanten.

Bij al deze ontwikkelingen is er aandacht voor de agrarische bedrijfsvoering als belangrijkste drager van de openheid van het buitengebied. Voor daar waar investering in de landschappelijke kwaliteit niet op het te ontwikkelen perceel kan heeft de gemeente Tholen een fonds in het leven geroepen. Hieruit kan de gemeente investeringen doen in de landschappelijke kwaliteit daar waar dit het hardste nodig is.

Het buitengebied houdt hierdoor een evenwichtige verdeling van functies en gebruik. Het blijft vitaal door de investeringen die dit Handelingskader (mede) mogelijk heeft gemaakt.