

RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

Gemeente Tholen

In opdracht van [gemeente Tholen](#)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Evaluatie gerealiseerde ruimte-voor-ruimte woningen	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
3.	Beleidskader	10
3.1	Provinciaal beleid	10
3.2	Relevant gemeentelijk beleid	10
4.	Afwegingen	12
4.1	Samenvatting geleerde lessen	12
4.2	Voor- en nadelen van de regeling	12
4.3	Scenario's	14
5.	Richtlijnen	16
5.1	Uitgesloten van deze regeling	16
5.2	Bedrijfs- en milieuzonering	17
5.3	Eisen aan locatie	18
5.4	Afspraken met kopers van ruimte-voor-ruimte kavels/woningen	18
5.5	Participatie	18
5.6	Investeringsvereisten	19
6.	Menukaart ruimtelijke kwaliteit	21
7.	Proces	23
8.	Gewenst beeld	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Tholen heeft op 25 april 2013 besloten het beleid voor de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (hierna RvR-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 de gevallen waaraan nog wel medewerking werd verleend aan de RvR-regeling zou plaatsvinden. Er zou worden nagegaan of er aanleiding bestaat opnieuw beleid op te stellen om de toepassing van 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. In het daaropvolgende hoofdstuk worden de provinciale en lokale beleidskaders benoemd voor zover deze raakvlakken hebben met deze regeling. Daarna zal worden ingegaan op geleerde lessen uit de eerdere toepassing van de RvR-regeling en de voor- en nadelen van het invoeren van de toepassing van de RvR-regeling.

Vervolgens wordt in het hoofdstuk 'richtlijnen' ingegaan op de randvoorwaarden die gelden voor de sloop van ongebruikte agrarische opstallen en het toekennen van bouwtitels, maar ook voor bedrijfs- en milieuzonering. Daarnaast komt in dit hoofdstuk het onderwerp participatie aan bod en de eisen die worden gesteld aan de locatie waar de bouwtitels mogen worden ingezet.

In het hoofdstuk 'investeringsvereisten' wordt het financiële kader van de regeling uiteengezet. Deze regeling voorziet in een verplichte investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in de breedste zin van het woord. Om hier richting en inspiratie aan te geven worden in het daaropvolgende hoofdstuk 'menukaart' verschillende manieren om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren benoemd. De exacte invulling hiervan blijft maatwerk en het is om die reden dat er gekozen is voor een normbedrag en een inspiratiehoofdstuk in de vorm van de 'menukaart' en niet voor generiek toe te passen oplossingen.

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 deze regeling wenst te bereiken.

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 de RvR regeling af te schaffen. 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 RvR-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 dit stuk 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 m², 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 spuitdift 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 RvR-regeling 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. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

De provincie Zeeland heeft een provinciale ruimte-voor-ruimte regeling (PRvR-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 PRvR-regeling is de kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeteren.

De provincie heeft de volgende voorwaarden verbonden aan toepassing van de PRvR-regeling:

- Voor de realisatie van een woning of bouwkaavel dient minimaal 500 m² aan agrarische bebouwing of 0,5 hectare glas gesloopt te worden. Daarmee kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- De RvR-regeling is niet van toepassing op cultuurhistorische waardevolle bebouwing;
- Sloop en het voorkomen van heroprichting van agrarische bedrijfsactiviteiten moet worden gewaarborgd.

3.2 Relevant gemeentelijk beleid

Om de RvR-regeling toe te passen is het belangrijk om rekening te houden met andere geldende beleidskaders van de gemeente Tholen. Per beleidskader wordt aangegeven hoe dit zich verhoudt tot de RvR-regeling.

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 RvR-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 erfgoed 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.

De RvR-regeling 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 zou een voorbeeld zijn 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 RvR-regeling kan hieraan bijdragen.

De uitwerking van de RvR-regeling dient in lijn te zijn met de door Tholen geformuleerde ambities en draagt hier idealiter aan bij.

4. Afwegingen

In dit hoofdstuk worden de geleerde lessen uit eerder toepassing van de RvR-regeling samengevat en wordt ingegaan op de voor- en nadelen van de regeling. Uiteindelijk wordt gemotiveerd waarom de voordelen van een dergelijke regeling opwegen tegen de nadelen ervan. Daarna worden de drie scenario's die de gemeente voor toepassing van de regeling heeft overwogen benoemd en wordt toegelicht waarom één van deze scenario's uiteindelijk opgenomen is in de richtlijnen.

4.1 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 deze regeling in de vorm van richtlijnen.

4.2 Voor- en nadelen van de regeling

Het invoeren van een RvR-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 worden verder uitgewerkt in het hoofdstuk 'richtlijnen'.

Voordelen regeling

- Het aantal m²/m³ 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 richtlijnen voor het toepassen van de RvR-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. Daarnaast zijn er in het hoofdstuk richtlijnen voldoende kaders opgenomen om implementatie van de RvR-regeling in goede banen te leiden.

4.3 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 bouwkaavel dient minimaal 500 m² aan agrarische bebouwing of 0,5 hectare glas gesloopt te worden;
- Met deze regeling kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- De RvR-regeling dient aantoonbare meerwaarde voor het landschap op te leveren;
- 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 bouwkaavel 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;
- De RvR-regeling dient aantoonbare meerwaarde voor het landschap op te leveren;
- 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;
- De RvR-regeling dient aantoonbare meerwaarde voor het landschap op te leveren;
- 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 deze regeling. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling moet er immers al geïnvesteerd worden in de sloop van objecten en 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. Deze regels bestaan uit het scheppen van kaders waarbinnen in de gemeente Tholen ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden volgens de provinciale regeling en moeten, vanwege de uitvoerbaarheid, niet de provinciale eisen verscherpen in oppervlakte en/of volume.

Het college stelt dan ook voor om te kiezen voor het scenario 'aansluiten'. De uiteindelijke keuze voor een scenario is aan de gemeenteraad.

5. Richtlijnen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden die gelden voor de sloop van ongebruikte agrarische opstallen en het toekennen van bouwtitels, maar ook voor bedrijfs- en milieuzonering. Daarnaast komt in dit hoofdstuk het onderwerp participatie aan bod en de eisen die worden gesteld aan de locatie waar de bouwtitels mogen worden ingezet. Deze richtlijnen zijn opgesteld om kaders te stellen waarbinnen toepassing van de regeling mogelijk is. Deze kaders zijn het product van de geleerde lessen uit eerdere toepassing van de regeling en de in het voorgaande hoofdstuk geschreven mitigerende maatregelen.

Toepassing regeling

Deze regeling is van toepassing bij de afweging of er meegewerkt kan worden aan de realisatie van één of meerdere woningen ter compensatie voor de sloop van onbruikbare of niet waardevolle bebouwing, waarbij de herbouw van de gesloopte bebouwing planologisch onmogelijk wordt gemaakt.

- **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.

5.1 Uitgesloten van deze regeling

Deze regeling is niet van toepassing op:

- Monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- Illegale bebouwing;
- Bebouwing die op grond van een ruimtelijk plan kan worden toegestaan, maar nog niet gerealiseerd is;
- Bebouwing die onder het overgangsrecht is gebracht.

Criteria

- Voor de realisatie van één woning of bouwka­vel dient minimaal 500 m² aan agrarische bebouwing of 0,5 hectare glas gesloopt te worden;
- Met deze regeling kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- De RvR-regeling dient aantoonbare meerwaarde voor het landschap op te leveren;
- Voorkomen wordt dat er sprake is van heroprichting van agrarische bedrijfsactiviteiten.

5.2 Bedrijfs- en milieuzonering

Milieuzonering 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 voor de RvR-regeling is het voldoen aan deze richtafstanden tot agrarische bedrijvigheid.

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

Voor het buitengebied, waar de RvR-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. Onderstaand zijn de bijbehorende richtafstanden weergegeven voor het gebiedstype '**rustige woonwijk**'.

Type	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Niet intensief akker-/of tuinbouwbedrijf i.c.m. dieren	100 meter	30 meter	30 meter	0 meter	3.2
Akker-/of tuinbouwbedrijf	30 meter	10 meter	10 meter	0 meter	2

Bij bouwvlakken met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelden grotere richtafstanden.

Binnen **gemengd gebied** mogen deze afstanden met één afstandsstep verkleind worden. Dit geeft de volgende richtafstanden:

Type	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Niet intensief akker-/of tuinbouwbedrijf i.c.m. dieren	50 meter	15 meter	15 meter	0 meter	3.2 (naar 3.1)
Akker-/of tuinbouwbedrijf	10 meter	0 meter	0 meter	0 meter	2 (naar 1)

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.

5.3 Eisen aan locatie

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

5.4 Afspraken met 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.

5.5 Participatie

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 RvR-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.

5.6 Investeringsvereisten

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' 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.

Instandhoudings- en uitvoeringsverplichting

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.

6. 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

7. 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 (hierna RvR-regeling) dan raden wij u aan om het beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld eerst goed door te nemen. Denkt u dat uw ontwikkeling binnen dit beleid 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 beleid. 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 de paragraaf over 'participatie' in de gemeentelijke RvR-regeling.

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.

8. Gewenst beeld

Met deze RvR-regeling 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 de (her)invoering van de RvR-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 deze RvR-regeling (mede) mogelijk heeft gemaakt.