

Aanvulling Structuurvisie Buitengebied n.a.v. uitspraak RvS 2^e actualisatie

Sint-Michielsgestel kent een Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel (2010) en een Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel (2015). Uit reacties op de 2^e actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied Sint-Michielsgestel is gebleken dat de huidige Structuurvisie Buitengebied heeft geleid tot enige onduidelijkheid over welke locaties zijn aangewezen als mogelijk geschikte locaties voor de bouw van ruimte-voor-ruimtewoningen. Uit de uitspraak van de Raad van State van 6 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1018) blijkt dat de huidige Structuurvisie Buitengebied een extra toelichting benodigd wat betreft de zoeklocaties voor ruimte-voor-ruimtewoningen. Met de voorliggende aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied wordt beoogd duidelijkheid te scheppen over de gebruikte terminologie en het doel van de structuurvisie buitengebied wat betreft mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimtewoningen.

Ruimte-voor-ruimtewoningen

In de Structuurvisie Buitengebied zijn 17 bebouwingsconcentraties aangewezen met daarbinnen de mogelijkheid voor het realiseren van ruimte-voor-ruimtewoningen. Deze 17 bebouwingsconcentraties zijn aangegeven in de visiekaarten. Deze visiekaarten laten een mogelijke ontwikkelingsrichting zien, maar zijn geen definitief eindbeeld.

Er zijn twee manieren om een ruimte-voor-ruimtewoning mogelijk te maken;

- Op een locatie waar gesloopt wordt binnen een bebouwingsconcentratie (ruimte-voor-ruimte direct). De nieuw te bouwen woning wordt opgericht op de locatie van de voormalige te slopen stallen/schuren.
- Op aangewezen locaties waar nieuwe woningen stedenbouwkundig en landschappelijk passend zijn (ruimte-voor-ruimte indirect). De benodigde sloop van stallen vindt dan ergens anders plaats. Vaak wordt de ruimte-voor-ruimtetitel gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte.

Ruimte-voor-ruimte direct

Ruimte-voor-ruimte direct is toegestaan binnen alle bebouwingsconcentraties, omdat er al sprake is van een bouwperceel. De ruimtelijk impact neemt met een dergelijke ontwikkeling alleen maar af, omdat er meer gesloopt moet worden dan wordt teruggebouwd.

Ruimte-voor-ruimte indirect

Ruimte-voor-ruimtewoningen kunnen alleen worden opgericht op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. In de Structuurvisie Buitengebied zijn daarnaast zoeklocaties voor woningbouw aangeduid. Deze zoeklocaties zijn opgenomen op basis van eerste scan van de gemeente ten behoeve van initiatieven die ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie Buitengebied reeds concreet waren. Deze initiatieven zijn derhalve als zoeklocatie op de betreffende visiekaart opgenomen. De zoeklocaties zijn mogelijk geschikt bevonden voor woningbouw op basis van eerste beoordeling van de stedenbouwkundige kenmerken en aanwezige landschappelijke waarden.

Deze zoeklocaties zijn echter niet het uitgangspunt voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimtewoning. De bebouwingsconcentraties zijn in geheel de locaties waar ruimte-voor-ruimtewoningen kunnen worden toegestaan. Indirecte ruimte-voor-ruimtewoningen kunnen dus ook mogelijk worden gemaakt op percelen die in de Structuurvisie Buitengebied niet voorzien zijn van een aparte aanduiding. Wel moet de locatie in overeenstemming zijn met de uitgangspunten die in de Structuurvisie Buitengebied voor de betreffende bebouwingsconcentratie zijn gesteld. Een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning moet passen binnen de draagkracht en gebiedskenmerken van de betreffende bebouwingsconcentratie en mag de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten niet verstoren. Niet alle percelen binnen een bebouwingsconcentratie zijn dus per definitie geschikt voor woningbouw, bij elke aanvraag is er sprake van een maatwerkbeoordeling.