



Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent ruimte Beleidsregel "Ruimte voor Ruimte"

Aanleiding

Het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied is volgens het provinciale beleid op grond van de Verordening ruimte (Vr) slechts in enkele gevallen mogelijk:

- a) als bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf;
- b) woningen binnen een landgoed;
- c) cultuurhistorische woningen en boerderijsplitsing;
- d) kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied voor verstedelijking;
- e) in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In deze beleidsregel wordt alleen ingegaan op het laatste geval.

De regeling Ruimte voor Ruimte is een instrument waarbij in ruil voor de sanering van intensieve veehouderijen op ongewenste plekken het oprichten van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt. Een dergelijke mogelijkheid om een woning in het buitengebied te bouwen noemt men een Ruimte voor Ruimte- bouwtitel. Het doel van de Ruimte voor Ruimte- regeling is het tegengaan van onnodige versterking van het buitengebied en het terugdringen van de milieubelasting door intensieve veehouderij. Hiermee wordt invulling gegeven aan zuinig ruimtegebruik en verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit en past ook binnen ons beleid voor de intensieve veehouderij. Wij nemen een trend waar dat steeds meer initiatiefnemers een Ruimte voor Ruimte- woning (RvR-woning) willen realiseren zonder dat dit gepaard gaat met een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering in de gemeente Oirschot. Op deze manier krijgen financiële motieven de overhand (eigendomsplanologie op basis van grondeigendom) ten koste van ruimtelijke argumenten en kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat elke rode ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsimpuls binnen de gemeente.

Doelstelling

De gemeente moet bij elke ruimtelijke ontwikkeling een planologische afweging maken waarbij aange- toond moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Ruimte voor Ruimte- woningen mogen alleen worden gerealiseerd op geschikte locaties aan de randen van kernen of in bebou- wingsconcentraties (een lint of een cluster) zoals gesteld in de Vr. Het is aan de gemeente om te bepalen of de locatie binnen een kernrandzone of bebouwingsconcentratie als geschikt valt aan te wijzen voor de realisatie van een dergelijke woning. Hiervoor wordt het initiatief getoetst aan het provinciaal beleid zoals de Verordening ruimte en de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Daarnaast is gemeentelijk beleid zoals de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) en de Structuurvisie Plus van belang bij de toetsing.

De BiO geeft een analyse van en visie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen bebou- wingsconcentraties. Initiatieven dienen binnen dit beleid te passen en aan de voorwaarden te voldoen zoals gesteld in deze BiO.

Naast het gemeentelijk beleid dient het initiatief te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot geluid, geur, flora- en fauna, archeologie en dergelijke.

Gemeenten hebben zelf de bevoegdheid om op basis van ruimtelijke argumenten beleid en/of beleids- regels te formuleren voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte- regeling. Een woning kan worden gerealiseerd op een geschikte locatie indien dit, naast een goede landschappelijke inpassing, gepaard gaat met voldoende kwaliteitsverbetering. Het opstellen van deze beleidsregel heeft als doel om: *Aan- vullende voorwaarden te stellen aan hoe wij als gemeente omgaan met Ruimte voor Ruimteinitiatieven. De realisatie van een dergelijke woning dient gepaard te gaan met kwaliteitswinst binnen de gemeente Oirschot.*

Ruimte voor Ruimte

Om gebruik te kunnen maken van de provinciale Ruimte voor Ruimte- regeling zoals neergelegd in de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 gelden de volgende voorwaarden:

- a) voldoende ontstening (minimaal 1000 m2 bebouwing slopen die op 10 september 1999 in gebruik was voor een intensieve veehouderij)



- b) voldoende milieuwinst (minimaal 3500 kg. fosfaat aan productierechten voor de veehouderij uit de markt halen) voor het verkrijgen van één ruimte- voor ruimte titel.
- c) verder moet eveneens een goede landschappelijke inpassing verzekerd zijn en mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.
- d) de landschappelijke kwaliteitsverbetering op grond van artikel 2.2. Vr is niet van toepassing omdat er reeds kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Een Ruimte voor Ruimte titel kan op drie manieren worden verkregen:

1. Op eigen initiatief van een veehouder wordt een intensieve veehouderij(tak) binnen de gemeente Oirschot beëindigd in ruil voor een Ruimte voor Ruimte- bouwtitel;
2. Een titel aankopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR);
3. Het kopen van zogenaamde "particuliere bouwtitels" bij boeren waar reeds een sanering heeft plaatsgevonden.

Bij de eerste manier treedt er een kwaliteitsverbetering op in de vorm van milieuwinst en ontstening op de locatie waar een bedrijf stopt. In ruil voor de sloop van de stallen komen weliswaar woningen terug, maar dit betekent per saldo altijd minder oppervlak aan verharding en bebouwing.

Bij de tweede manier treedt ergens in Brabant een kwaliteitsverbetering op. Van belang hierbij is echter dat er een overeenkomst is gesloten tussen gemeente en provincie Noord- Brabant in de zomer van 2011.

Hierin is afgesproken dat de provincie een deel van haar opbrengst van een Ruimte voor Ruimte titel die verworven is bij de ORR aan de gemeente afdraagt. Het moet gaan om een Ruimte voor Ruimteontwikkeling die door een particuliere initiatiefnemer wordt ontwikkeld en na 31 december 2010 bij de ORR wordt verworven. Wij dienen bij de provincie aan te tonen dat deze ontvangen middelen binnen twee jaar na ontvangst zijn ingezet voor een kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied.

Bij de derde manier is er geen sprake van een kwaliteitsverbetering binnen de gemeente indien de titel afkomstig is van buiten de gemeente. Sanering en dus milieuwinst en ontstening heeft dan elders in Brabant plaatsgevonden. Indien de sanering binnen de gemeente heeft plaatsgevonden is er wel sprake van een wenselijke kwaliteitsverbetering in Oirschot of De Beerzen.

Kwaliteitsverbetering

Binnen de gemeente Oirschot is al een substantieel aantal Ruimte voor Ruimte- woningen gerealiseerd. Zo zijn er al 56 Ruimte voor Ruimte- woningen met ORR titels gerealiseerd (peildatum april 2014) en staan er staan er nog 15 woningen op stapel (harde plancapaciteit). De vraag is hoe dit zich verhoudt tot het aantal bedrijven dat is gesaneerd binnen de gemeente Oirschot. In het kader van de RBV regeling (deel 1 en 2) is in de gemeente Oirschot ruim 54.000 m2 aan intensieve veehouderij gesaneerd. Dit komt qua slooprechten overeen met 54 Ruimte voor Ruimte- woningen. Dit betekent dat het aantal woningen dat gerealiseerd is in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte niet overeenkomt met het aantal m2 gesaneerde veehouderijen maar er sprake is van lichte een overschrijding van het aantal woningen. Deze overschrijding wordt alleen maar groter met in het achterhoofd de harde plancapaciteit die we ook op korte termijn verwachten te realiseren. Dit is reden temeer om kritisch te zijn op het verder toevoegen van RvR- woningen.

Bij de zogenaamde particuliere titels kan sprake zijn van een sanering van buiten de gemeente terwijl de versterking (toevoeging van een woning) in Oirschot plaatsvindt. Er is daarbij geen sprake van kwaliteitswinst in Oirschot. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is geen kwaliteitsverbetering op zich. Sterker nog, hierdoor treedt een verdichting van het open landelijk karakter op. Deze verdichting en versterking is eigenlijk alleen maar te rechtvaardigen als dit gepaard gaat met een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van milieuwinst, ontstening of landschappelijke versterking of een andere kwaliteitsinvestering. In de Nota Bovenwijks wordt aangegeven dat elke (rode) ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met in eerste instantie sloop of landschappelijke inpassing op de locatie zelf, vervolgens in de directe omgeving en pas in laatste instantie door een storting in het landschapsfonds.

Beleidsregel

Gelet op:

- de huidige woningmarkt en het reeds aanwezige woningaanbod;
- het aantal reeds gerealiseerde RvR- woningen binnen de gemeente Oirschot ten opzichte van het aantal gesaneerde veehouderijen binnen de gemeente;
- de stelregel dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering in ons buitengebied;

verleent de gemeente Oirschot alleen medewerking aan Ruimte voor Ruimte- woningen in de daartoe aangewezen gebieden in het buitengebied mits binnen de gemeente feitelijke kwaliteitswinst wordt behaald in het buitengebied. De kwaliteitsinvestering bestaat uit:



- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Een Ruimte voor Ruimte- ontwikkeling in de gemeente moet gebaseerd zijn op:

1. EEN TITEL AANKOPEN BIJ DE ONTWIKKELINGSMACHTSMAATSCHAPPIJ RUIMTE VOOR RUIMTE (ORR).
2. OF SANERING EN BEËINDIGING VAN EEN INTENSIEVE VEEHOUDERIJ BINNEN DE GEMEENTE OIRSCHOT.
3. INDIEN ER SPRAKE IS VAN ONVOLDOENDE TE SLOPEN OPPERVLAKTE STALLEN OF PRODUCTIERECHTEN, DAN MOGEN RECHTEN ENKEL WORDEN AANGEVULD DOOR AANKOOP VAN RECHTEN BIJ DE ONTWIKKELINGSMACHTSMAATSCHAPPIJ RUIMTE VOOR RUIMTE (ORR).