



## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent Interimbeleid: Ruimte-voor-ruimte Oirschot 2019

### Inleiding

Op 22 augustus 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor een periode van twee jaar geen medewerking te verlenen aan nieuwe Ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen (RvR). De stop op RvR-ontwikkelingen is nu voorbij. Aan de hand van onze mission statement en de Omgevingsvisie Oirschot hebben wij nieuwe randvoorwaarden geformuleerd.

In deze notitie lichten we kort toe wat Ruimte-voor-ruimte inhoudt, waarom we kiezen voor interimbeleid en welke uitgangspunten uit onze mission statement en de Omgevingsvisie Oirschot leidend zijn. Vervolgens beschrijven we onder welke voorwaarden we Ruimte-voor-ruimte-woningen mogelijk willen maken.

### Ruimte-voor-ruimte

De Ruimte-voor-Ruimte-regeling is een regeling van de provincie Noord-Brabant (Verordening ruimte, Noord-Brabant). Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing een nieuwe woning te ontwikkelen in het buitengebied.

Om een nieuwe woning te ontwikkelen, dient men in het bezit te zijn van een bouwtitel. Een bouwtitel kan alleen vrijkomen wanneer aan alle voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling wordt voldaan. De voorwaarden houden in het kort in dat er een intensieve veehouderij is beëindigd, er minimaal 1.000m<sup>2</sup> aan stallen is afgebroken en er minimaal 3500 kg fosfaat uit de markt is gehaald.

### Interimbeleid

In de uitvoeringsparagraaf van de Omgevingsvisie Oirschot is opgenomen dat we aan de slag gaan met het opstellen van een landschapskwaliteitsplan en Vab-beleid. Deze beleidsstukken zijn nu in voorbereiding en moeten in de toekomst meer richting gaan geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Omdat het niet wenselijk is om in de tussentijd goede ontwikkelingen op pauze te zetten, hebben we er voor gekozen om met dit interimbeleid ontwikkelingen met een duidelijke meerwaarde mogelijk te blijven maken.

### Mission statement

Onze mission statement luidt: 'Oirschot, monumentaal, ondernemend en groen, daar voelt de MENS zich thuis'. Dit mission statement is onze leidraad, onze houvast om keuzes te maken, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. De vier letters van het woord MENS staan hierbij voor vier waarden: Monumentaal, Eigen, Natuur en Spiritualiteit. Wij stellen onze kernboodschap en de MENS voorop in ons handelen:

1. Wij hebben aandacht voor de leefomgeving van onze inwoners.
2. We erkennen de bijzondere waarde van onze gemeente door de vele monumenten, het cultureel en spiritueel erfgoed én de vele natuurgebieden die we rijk zijn.
3. We treden onze inwoners met respect en vertrouwen tegemoet. Wij zijn betrouwbaar en consequent in ons handelen.
4. Wij moedigen onze inwoners aan om initiatief te nemen. We zijn ondernemend en banen nieuwe paden om vanuit de behoeften en wensen uit de samenleving én met oog voor het gemeenschappelijke belang tot de beste oplossingen te komen. Daarbij zetten we in op maatwerk en flexibiliteit waar mogelijk.
5. We voelen ons verantwoordelijk en omgevingsbewust. We bouwen duurzaam aan onze gemeenschap en onderhouden onze relaties.

### Omgevingsvisie Oirschot:

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische visie op onze fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie zorgt voor een duidelijke koers. Het is een inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. Een van de algemene uitgangspunten van de Omgevingsvisie is:

#### ***" Draagkracht van het Oirschotse landschap***

*Draagkracht van het Oirschotse landschap Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn dermate met Oirschot verweven dat ze onderdeel zijn van haar identiteit. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van behoud en herstel van deze kwaliteiten. Daarmee zetten we*



*ontwikkelingen nadrukkelijk niet op slot, maar spannen we ons in om per saldo de kwaliteiten te versterken. Dat betekent ook dat compensatie moet plaatsvinden, en dus extra geïnvesteerd moet worden, als door ontwikkelingen schade optreedt aan die kwaliteiten. Per saldo moet er sprake zijn van winst“.*

### **Kwaliteitsverbetering**

We blijven terughoudend met medewerking verlenen aan een RvR-verzoek. We werken alleen mee aan RvR-ontwikkelingen, mits er sprake is van een forse ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering moet de minimale voorwaarden voor RvR-ontwikkelingen, die de Verordening ruimte stelt, overstijgen. De ontwikkeling moet passen binnen de uitgangspunten van onze Mission statement en Omgevingsvisie. De extra kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- Extra sloop van vrijkomende bebouwing in het buitengebied van Oirschot;
- Natuurontwikkeling / versterken van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- Een aanzienlijke afname van stikstofdepositie op gevoelige natuurgebieden.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (bijvoorbeeld: herstellen historistische structuren);
- Versterken van recreatieve verbindingen;
- Herstellen en versterken van cultuurhistorische waarden;
- Versterken van de sociale leefbaarheid;
- Experimenteren met nieuwe woonvormen;
- Een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatsen van omliggende woningen (door bijvoorbeeld een afname van geur- en of fijnstof uitstoot);

De kwaliteitsverbetering kan bestaan uit een combinatie van de bovenstaande voorbeelden. Hierdoor is vooraf moeilijk te kwantificeren wanneer er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Per initiatief beoordelen wij of er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering. Wij nodigen initiatiefnemers uit om hierover vooraf met ons in gesprek te gaan.

### **Geschikte locaties**

Naast de vereiste kwaliteitsverbetering is het natuurlijk van belang dat de RvR-ontwikkeling plaatsvindt op een daarvoor geschikte locatie. Niet elke locatie is geschikt voor woningbouw. Bij elk initiatief wegen wij af of de locatie geschikt is. Op basis van de Verordening ruimte zijn RvR-ontwikkelingen alleen toegestaan binnen een bebouwingsconcentratie. Volgens de Verordening ruimte is een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

In de gemeentelijke Nota Buitengebied in Ontwikkeling staat een aantal bebouwingsconcentraties omschreven. Deze bebouwingsconcentraties zijn ook aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied.

De in het bestemmingsplan aangeduide bebouwingsconcentraties zijn de meest kansrijke gebieden voor RvR-ontwikkelingen. Ook buiten de in het bestemmingsplan aangeduide gebieden is het denkbaar dat we medewerking verlenen aan een RvR-ontwikkeling, als die ontwikkeling een duidelijke meerwaarde heeft op het buitengebied. Een dergelijke ontwikkeling moet natuurlijk wel aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte voldoen.

#### Op het erf

In onze ogen zijn locaties binnen een bebouwingsconcentratie waar al bebouwing aanwezig is, de meest geschikte locaties voor RvR-ontwikkelingen. Bouwen in de wei heeft niet onze voorkeur. Door woningen te bouwen op een bestaand erf (VAB) worden landschapskwaliteiten, zoals openheid en uitzicht, zo min mogelijk aangetast. Daarnaast stimuleren we hiermee ook de sloop van vrijkomende bebouwing op bestaande erven.

#### In de wei

Al heeft bouwen in de wei niet onze eerste voorkeur. In bepaalde gevallen kan het toch aanvaardbaar zijn. RvR-ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het succesvol herbestemmen van een vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (vab's). Niet elke Vab is een geschikte locatie voor woningbouw. Een RvR-ontwikkeling op een andere locatie, kan bijdragen aan de financiële haalbaarheid van de herbestemming van een Vab. Wij wegen per initiatief af of bouwen in de wei in dat geval aanvaardbaar is.

### **Voorwaarden bouwtitel**

Per te ontwikkelen RvR-woning is één bouwtitel vereist. Op 25 november 2014 heeft de gemeenteraad de *“Beleidsregel ‘ruimte-voor-ruimte”* vastgesteld. De beleidsregel blijft van kracht. In de beleidsregel is de volgende voorwaarde opgenomen:

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

1. een titel aankopen bij de ontwikkelingsmaatschappij 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 ORR.

**Status van deze beleidsnotitie**

In deze notitie heeft het college van burgemeester en wethouders omschreven onder welke voorwaarden zij bereid is om medewerking te verlenen aan RvR-ontwikkelingen. De aanpak is gebaseerd op de eerder door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Oirschot. Om een RvR-ontwikkelingen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan van de betreffende locatie worden herzien. Het college is bevoegd om dergelijke bestemmingsplanherzieningen voor te bereiden. Het is aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vereiste bestemmingsplanherziening. Wanneer een ontwikkeling aan de in deze notitie omschreven voorwaarden (en de overige wettelijke eisen) voldoet, werkt het college in principe mee aan de voorbereiding van de vereiste bestemmingsplanherziening. De gemeenteraad besluit of de RvR-ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt, door het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

*Vastgesteld door het college van burgermeester en wethouders,*

*datum: 24 september 2019*