



Toelichting fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit (Bouwtitel)

Inleiding

Op basis van artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) van de interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant kan een bestemmingsplan onder bepaalde voorwaarden het toevoegen van een woning in het landelijk gebied mogelijk maken. Een voorwaarde is dat er sprake is van een fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van één woning aan de Montfortlaan in Oirschot mogelijk. In deze bijlage wordt toegelicht hoe invulling wordt gegeven aan de vereiste fysieke tegenprestatie.

Fysieke tegenprestatie

Aan de rand van Spoordonk is een varkenshouderij gesaneerd. De varkenshouder heeft voor het saneren het bedrijf drie bouwtitels gekregen in de vorm van drie bouw kavels op de betreffende locatie aan de Lubberstraat. Inmiddels is op de locatie aan de Lubberstraat een stedelijke ontwikkeling voorzien waarvoor geen tegenprestatie / bouwtitels zijn vereist. De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft één van de bouwtitels van de varkenshouderij gekocht.

Om de bouwtitel in te kunnen inzetten als tegenprestatie moet vast staan dat sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie. De eisen die Gedeputeerde staten hanteren voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie zijn vastgelegd in de “Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant”. Om de betreffende bouwtitel in te kunnen zetten is een aanvullende tegenprestatie ter waarde van € 125.000,- vereist. Op basis van artikel 7 lid p kan de tegenprestatie in omgevingskwaliteit bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit.

De aanvullende tegenprestatie is door de gemeente Oirschot gestort in het gemeentelijke landschapsfonds (conform raadsbesluit d.d. 25 september 2023, kenmerk: 23.I000020). De gemeente realiseert binnen vijf jaar na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan een concrete fysieke tegenprestatie. De tegenprestatie kan bestaan uit:

- landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.