

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 2 - Toepassing BIO systematiek



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 2 - Toepassing BIO systematiek

NB

Dit betreft een (aangepast) deel van de structuurvisie bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010.

Buitengebied in Ontwikkeling – regeling(BIO)

Algemeen

Lithoijen-zuid is zowel binnen 'zoekgebied verstedelijking' gelegen als binnen een bebouwingsconcentratie. Binnen dit gebied kunnen dan ook op goede locaties in principe BIO-woningen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsregeling opgenomen. In deze notitie wordt de werking van de BIO-regeling uiteengezet.

Algemene voorwaarden

In deze paragraaf zijn de algemene voorwaarden opgenomen, die gelden voor alle Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) ontwikkelingen maar die ook van toepassing kunnen zijn op ruimte-voorruimte (RvR) ontwikkelingen. Landschappelijke inpassing, het inleveren van milieuvergunningen en bouwvergunningen voor nog niet gebouwde bedrijfsgebouwen c.q. stallen is een vereiste en geldt niet als ruimtelijke tegenprestatie. Extra dienstverlening op het gebied van natuur, landschap, water, recreatie en cultuurhistorie kan ook niet in mindering worden gebracht op de vereiste financiële tegenprestatie. Deze extra dienstverlening kan mogelijk via een ander traject worden ingezet. Onderstaand wordt ingegaan op algemene voorwaarden zoals de sloop van (voormalige) agrarische gebouwen en de passende herbestemming, die voor elke deelnemende locatie geldt (BIO en RvR).

Sloop van (voormalige) agrarische gebouwen

Indien sloop van (voormalige) agrarische gebouwen wordt ingebracht als tegenprestatie voor woningbouw, geldt de voorwaarde dat de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen per bedrijf 200 m² is. Op het bedrijf moeten alle bedrijfsbebouwing, bedrijfsopstallen en mest- en sleufsilos gesloopt worden. Er mag geen nieuwe bebouwing worden toegelaten op plaatsen waar met gebruikmaking van de RvR- of de BIO-regeling opstallen zijn gesloopt.

Op de slooplocatie zal ook een passende herbestemming worden gelegd. De bedrijfsgebouwen die op een locatie al gesloopt worden ten behoeve van andere (BIO)-mogelijkheden of regelingen, kunnen niet nogmaals ingezet worden. Ook indien betrokken sloopactiviteiten op een andere wijze door een of meer andere overheidsorganen (financieel) wordt gecompenseerd kunnen deze niet in mindering worden gebracht op de tegenprestatie of worden ingezet als tegenprestatie. Per (bedrijfs)woning dient minimaal een oppervlakte van 100 m² te blijven gehandhaafd en maximaal 200 m². Er moet dan al wel een woning op het perceel aanwezig zijn. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.

Saldering sloop van (voormalige) agrarische gebouwen

Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen, die geen eigendom zijn van de initiatiefnemer. De oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeer wordt, moet eveneens afkomstig zijn van beëindigde of te beëindigen bedrijven. Wel moeten de te slopen gebouwen zich binnen de gemeente Oss bevinden.

Daarnaast geldt de voorwaarde dat de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen per bedrijf 200 m² is. Uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing, bedrijfsopstallen en mest en sleufsilos op dat bedrijf. Op de slooplocatie zal ook een passende herbestemming moeten worden gelegd.

De bedrijfsgebouwen die op een locatie al gesloopt worden ten behoeve van andere (BIO)-

mogelijkheden of regelingen kunnen niet nogmaals ingezet worden. Hierbij is aangesloten bij de Beleidsregel Ruime voor Ruimte 2006. Per (bedrijfs)woning dient minimaal een oppervlakte van 100 m² te blijven gehandhaafd en maximaal 200 m². Er moet dan wel al een woning aanwezig zijn.

Passende nieuwe herbestemming

Elke deelnemende locatie krijgt een passende herbestemming. De gemeente Oss speelt een zeer belangrijke rol bij de bepaling van de nieuwe gebiedsbestemming (zoals bosgebied, natuurgebied, agrarisch gebied) en/of de detailbestemming (zoals woningen). Deze herbestemming is afhankelijk van de locatie. Een afweging zal worden gemaakt op basis van de aanwezige waarden en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Het oprichten van nieuwe bebouwing, geen herbouw zijnde, wordt hierbij in principe uitgesloten. De uitoefening van agrarische activiteiten zal niet meer mogelijk zijn. Herbouw en maatvoering van bijgebouwen is afhankelijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Maximaal kan 200 m² aan bebouwing bij een woning aanwezig zijn.

Maatvoering woningen en bijgebouwen.

Voor de bouw van woningen waarbij een tegenprestatie aan de orde is (RvR-woning en BIO)-woning, wordt in principe een maximale inhoudmaat van 750 m³ gehanteerd en een oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m². De kavelgrootte bedraagt ongeveer 1000 m² per (vrijstaande woning). In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld als dat stedenbouwkundig of vanuit de volkshuisvesting beter past, kan in plaats van één woning op een kavel van 1000 m² ook gekozen worden voor meerdere woningen op kleinere kavels. Ook een combinatie van meerdere woningtypes is mogelijk. De vraag welke woningbouw mogelijkheden op een locatie kunnen worden gesitueerd, is vooral afhankelijk van stedenbouwkundige aspecten en van de vraag of voldoende kwaliteit kan worden gegenereerd op een locatie. In ieder geval wordt uitgegaan van de hoeveelheid nieuwe rode vierkante meters (dus de totale hoeveelheid tuin met bebouwingen andere voorzieningen zoals wegen, parkeerplaatsen etc.) voor het berekenen van de tegenprestatie.

Financiële waardering van de tegenprestatie bij woningbouw

Zoals eerder al is opgemerkt, wordt van initiatiefnemers een tegenprestatie verlangd, indien nieuwe rode functies (zoals woningbouw) worden toegevoegd aan het landelijk gebied. Slechts de sanering van een bedrijf (de sloop van agrarische opstallen, wanneer deze sloop nog niet is ingezet voor andere financiële regelingen) en substantiële natuurontwikkeling kan als tegenprestatie worden ingebracht om aan de vereiste financiële tegenprestatie te komen. Dit zal indien nodig, worden uitgewerkt in apart beleid.

In het provinciaal beleid 'ruimtevoorraumte verbreed' stelt de provincie dat voor een Bouwtitel (met bestemmingsvlak/bouwblok van ongeveer 1.000 m², hoofdgebouw van maximaal 750 m³ en bijgebouwen met een maximale totale oppervlakte van 100 m²) een kwaliteitswinst van minimaal € 140,00 per vierkante meter moet worden gegenereerd. Voor een standaard bouwperceel van 1000 m² moet derhalve een tegenprestatie van € 140.000,00 worden gegenereerd. Wij zijn van mening dat de provinciale bedragen in redelijke verhouding staan tussen kosten en opbrengsten en hanteren deze dan ook bij onze berekeningen van BIO-projecten. De gemeente Oss behoudt zich overigens nadrukkelijk het recht voor om de genoemde bedragen te indexeren.

BIO kan in Lithoijen-zuid ook toegepast worden bij de sanering van andere- dan agrarische bedrijven. De tegenprestatie voor deze woningen wordt op eenzelfde wijze berekend dan bij de hiervoor genoemde sanering van agrarische bedrijven.

Het uitgangspunt van beleid is en blijft, dat verstening van het buitengebied moet worden voorkomen en dat er dus in het buitengebied in principe geen nieuwe burgerwoningen mogen worden gerealiseerd. Reden hiervan is het voorkomen van verstening van het buitengebied en het bewaken van de kwaliteit ervan. Alleen in zeer uitzonderlijke omstandigheden kan afgeweken

worden van dit uitgangspunt. 'BIO'-woningen kunnen eventueel ook ontwikkeld worden op percelen binnen bebouwingsconcentraties waar geen tegenprestatie in de vorm van sloop van gebouwen plaatsvindt of waarop slechts gedeeltelijk een tegenprestatie in de vorm van sloop moet worden gerealiseerd.

Een dergelijke ontwikkeling kan alleen worden overwogen als de locatie planologisch aanvaardbaar is. Naast de (milieu)technische randvoorwaarden waaraan een dergelijke ontwikkeling moet voldoen, moet tevens ook een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving plaatsvinden; het betreft hier immers een zeer specifieke uitzondering op het beleid om geen woningbouw in het buitengebied toe te staan.

Wij merken hierbij uitdrukkelijk op dat het leveren van een landschappelijke tegenprestatie óp of nabij een locatie waar ook de woning(en) word(t)en gebouwd (en waarbij dus sprake is van één ruimtelijk samenhangend project van verbetering en woningbouw), de voorkeur heeft boven het bouwen van een woning zonder het leveren van een feitelijke landschappelijke tegenprestatie, maar waarbij de tegenprestatie dus enkel uit een financiële bijdrage bestaat. De mogelijkheden voor die landschappelijke tegenprestatie in de vorm van de realisatie van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in natura moeten dus altijd volledig zijn onderzocht, voordat wordt overgegaan tot een financiële tegenprestatie, omdat hiermee het doel van de regeling, kwaliteitswinst in het buitengebied, het meest direct wordt gerealiseerd. Indien gekomen moet worden tot een prioriteitenbepaling voor de afhandeling van BIO-projecten, zullen projecten waarbij een daadwerkelijke tegenprestatie wordt geleverd in natura voorrang hebben boven projecten waarbij enkel een financiële bijdrage wordt ingebracht. Toch wordt de mogelijkheid van het leveren van uitsluitend een financiële tegenprestatie wel geboden, omdat er mogelijk locaties bestaan die geschikt zijn voor woningbouw maar waarbij de initiatiefnemer geen bedrijf heeft te saneren of voldoende grond heeft om hier landschapsontwikkeling toe te passen. In dat geval moet dus een financiële bijdrage worden geleverd.

Wij wensen hierbij uitdrukkelijk op te merken dat deze regeling geenszins de bedoeling heeft om een bouwkaavel te kopen; doel van de regeling is landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied en niet afroeping van bestemmingswinst. De tegenprestatie is, net zoals bij te saneren agrarische bedrijven, bepaald op een kwaliteitswinst ter grootte van €140.000,00 per kavel worden gerealiseerd per kavel van 1000 m².

Uitgangspunt is, het zij hier nogmaals gezegd, het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteitswinst; er is nadrukkelijk geen primair volkshuisvestingsbelang gemoeid met het toestaan van dergelijke woningen (hoewel dat secundair natuurlijk wel aan de orde kan zijn). De genoemde ruimtelijke tegenprestatie ter grootte van € 140.000,00 per kavel moet zijn zeker gesteld door middel van afspraken in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Voordat tot vaststelling van een bestemmingsplan wordt overgegaan dat de woningbouw mogelijk maakt, moet dit bedrag aan de gemeente zijn overgemaakt. Uiteraard zal er in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen. Hierin staat dat het betaalde bedrag wordt terugbetaald, als de gemeenteraad niet mocht overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan of indien door andere oorzaken het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk moet maken, de eindstreep niet haalt.

De financiële middelen die gegenereerd worden in het kader van onderliggend beleid, zullen ondergebracht worden in de reserve Natuur- en landschapsontwikkeling. De middelen worden in een reserve ondergebracht, omdat de gemeente Oss geen aparte fondsen kent. De middelen uit de reserve Natuur- en landschapsontwikkeling, gebaseerd op artikel 6.24 lid 1 Wro zullen worden aangewend om op meerdere fronten bij te dragen aan kwaliteitswinst in het landelijk gebied van de gemeente Oss. In algemene zin zullen de middelen ingezet worden voor kwaliteitswinst in openbaar toegankelijk gebied en in het algemene belang en niet in privaat gebied of voor particuliere initiatieven.

Enkele zaken waarvoor de middelen uit de reserve Natuur- en landschapsontwikkeling worden aangewend, zijn:

- natuurontwikkeling;
- landschapsverbetering;
- recreatieve ontwikkelingen;

- sloop en sanering van ongewenste bebouwing en bedrijvigheid;
- aanleg van ontsluitingen en (toegangs-)wegen in het landelijk gebied;
- cultuurhistorische ontwikkelingen;

Deze aspecten kunnen worden beschouwd als ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en zijn maatschappelijk belangrijke functies. In de onderhavige structuurvisie is beleidsmatig onderbouwd voor welke aspecten het fonds kan worden benut.

Het is echter niet duidelijk welke omvang deze reserve op termijn zal hebben. Het is nog moeilijk in te schatten hoeveel middelen vanuit de tegenprestatie BIO in de reserve Natuur- en Landschapsontwikkeling zal worden gestort. De middelen zullen vanuit deze reserve pas beschikbaar worden gesteld aan projecten op de hierboven genoemde gebieden op het moment dat de middelen ook daadwerkelijk in de reserve gestort zijn. Projectinitiatieven voor aanwending van de middelen zullen door het college van burgemeester en wethouders worden beoordeeld. Er zal een aparte verantwoording worden opgezet om te waarborgen dat middelen die vanuit de tegenprestatie BIO in de reserve Natuur- en Landschapsontwikkeling zijn gestort, ook daadwerkelijk worden aangewend voor projecten die voldoen aan de gestelde eisen.