Vught

ONTWIKKELING

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

VISIE 'WONEN IN HET BUITENGEBIED'
EN 'LANDSCHAPSKWALITEITSPLAN'
GEMEENTE VUGHT

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	A.J.M. van den Wildenberg
	A.J.M. van Son
	R.M. Raes

Datum	23 maart 2021
Status	concept

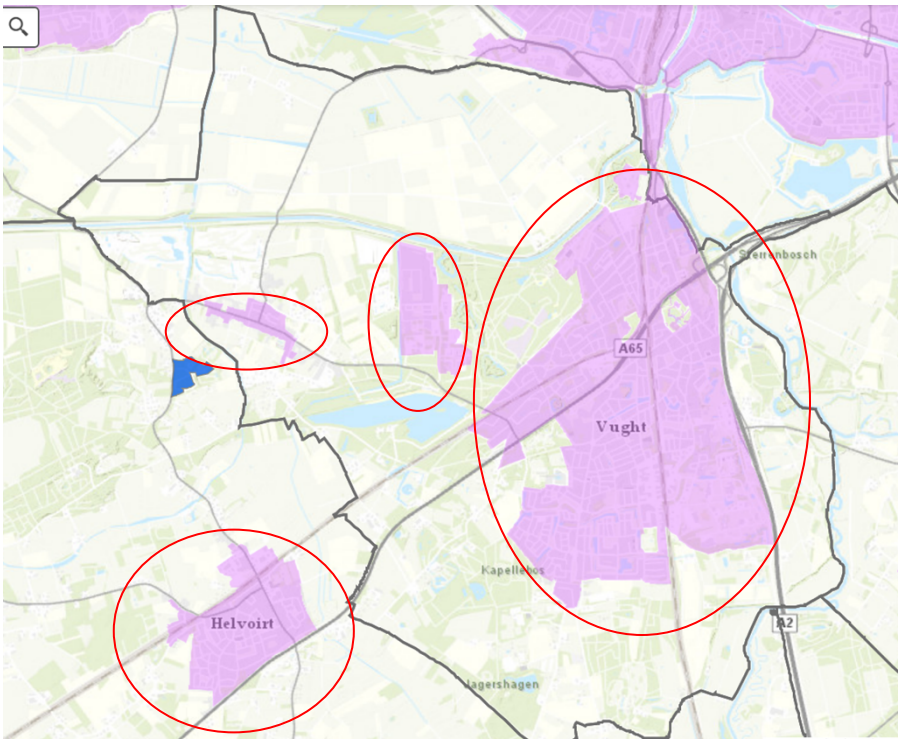
Hoofdstuk 1

1.1. Aanleiding

De afgelopen jaren is een groot aantal initiatieven ingediend bij de gemeente voor de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied op basis van de ‘Ruimte voor ruimte regeling’ van de provincie Noord-Brabant.

De ‘Ruimte voor ruimte regeling’ biedt de mogelijkheid voor inpassing van kleinschalige woningbouwprojecten binnen zogenaamde bebouwingsconcentraties, zoals linten, clusters en dorpsranden op voorwaarde van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en het landschap.

Om vooraf eenduidig te kunnen bepalen waar en of het toevoegen van bebouwing is toegestaan en welke meerwaarde dit kan opleveren, is het noodzakelijk om een visie voor bebouwingsconcentraties en een daarbij behorend ‘Landschapskwaliteitsplan op te stellen. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw in het buitengebied met een doorkijk naar 2028. Op basis hiervan luidt de titel van de visie ‘Wonen in het buitengebied’.



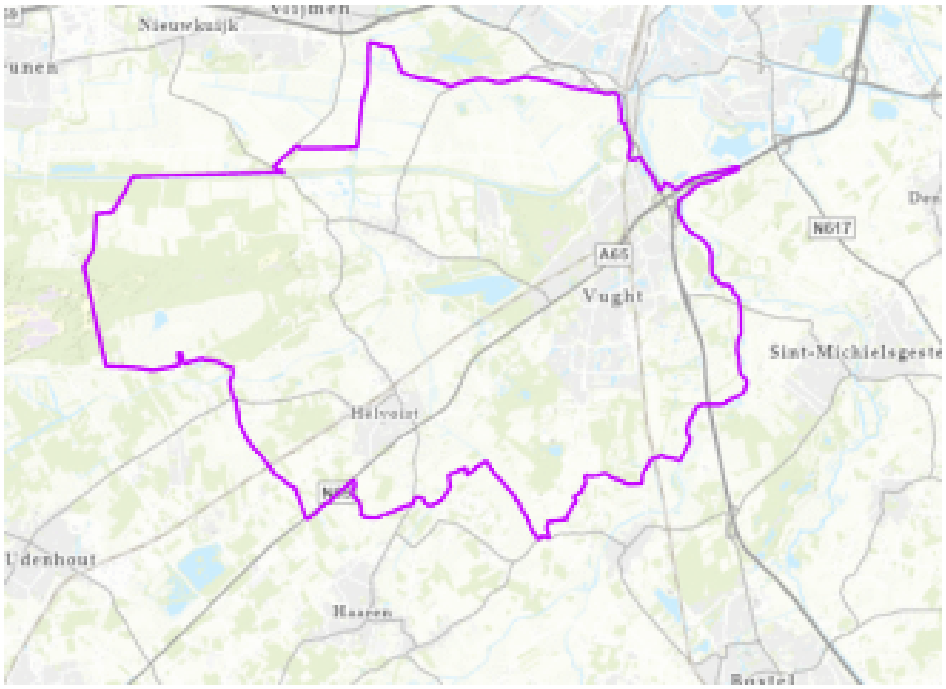
Figuur 1 Bestaand stedelijk gebied

Onder ‘buitengebied’ verstaan we alle gebieden buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Op de bovenstaande afbeelding is het bestaand stedelijk gebied paars gekleurd en omcirkeld. Alles buiten het bestaand stedelijk gebied hoort tot het buitengebied.

In 2019 is al een start gemaakt voor het grondgebied van Vught en Cromvoirt. In augustus 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd over de totstandkoming en inhoud van de visie ‘Wonen in het buitengebied’ en het ‘Landschapskwaliteitsplan’. Navolgend zijn de uitgangspunten over de conceptvisie en het ‘Landschapskwaliteitsplan’ besproken in een opiniërende discussie in de commissie Ruimte van november 2019. In deze bijeenkomst is door de commissie meegegeven dat burgerparticipatie een nadrukkelijke rol in het totstandkomingsproces moet krijgen.

Om burgers, initiatiefnemers en belangenorganisaties goed mee te nemen in het proces zijn verschillende informatieavonden georganiseerd, waarin toehoorders zijn meegenomen in de totstandkoming van de concept visie en het ‘Landschapskwaliteitsplan’. Tijdens deze avonden is geconstateerd dat enerzijds

sprake is van een proces met een heldere inhoudelijke methodiek, maar anderzijds sprake is van een proces waarin de inhoudelijke concept-keuzes uitsluitend zijn voorbereid door gemeente, belangenbehartigers en deskundigen.



Figuur 2 Grenzen gemeente Vught

Sinds 1 januari 2021 is Helvoirt toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Vught. Helvoirt beschikt niet over een actuele visie ‘Wonen in het buitengebied’ en/of ‘Landschapskwaliteitsplan’. Ook bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van Helvoirt, heeft de provincie aangegeven dat het opstellen van een visie wenselijk is. Het ligt voor de hand om de huidige visie uit te breiden en passend te maken voor het hele buitengebied van de gemeente Vught. Om voor alle inwoners tot een gelijkluidend beleid te komen, wordt voorgesteld om ook het buitengebied van Helvoirt mee te nemen in de visie ‘Wonen in het buitengebied’ en het ‘Landschapskwaliteitsplan’.

Om te voorkomen dat de burgers zich onvoldoende gekend voelen in het keuzeproces, wordt voorgesteld om het proces op een andere wijze vorm te geven. Dat betekent, dat burgers, initiatiefnemers en belangenorganisaties direct vanaf de start worden betrokken bij het totstandkomingsproces. Wij stellen voor om dit vorm te geven door bewonersavonden te organiseren voor verschillende deelgebieden. Afhankelijk van de maatregelen met betrekking tot Covid-19, moet bekeken worden welke vorm het beste past. Hierbij wordt ook een digitale variant onderzocht.

1.1. Herijking doelen

De herijkte doelen van de visie 'Wonen in het buitengebied' kunnen kort als volgt geschetst worden:

- Creëren van een gemeentelijk toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven in het kader van de 'Ruimte voor ruimte regeling' van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt ook gezocht naar mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw met een doorkijk naar 2028;

- Op voorhand creëren van consensus met de gebruikers van het buitengebied, alsook de provincie Noord-Brabant over mogelijkheden en vormen van verdichting van de bebouwingsconcentraties en uitbreidingslocaties. Hierbij dient, samen met bewoners, initiatiefnemers en belangenorganisaties, de vraag te worden beantwoord of het toevoegen van nieuwe bebouwing mogelijk/wenselijk is en op welke wijze dit een kwalitatieve verbetering kan zijn. Om tot een zo objectief mogelijke

beoordeling te komen, wordt samen gezocht naar parameters die als toetsingskader kunnen dienen.

De herijkte doelen van het ‘Landschapskwaliteitsplan’ kunnen kort als volgt geschetst worden:

- Bieden van een gemeentelijk toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het hele buitengebied van Vught. Onder nieuwe ontwikkelingen worden zowel woningen, functiewijzigingen bij vrijkomende agrarische bebouwing en (agrarische)bedrijven begrepen;

- Het opstellen van een inspiratiedocument met ruimtelijk-kwalitatieve ontwerprichtlijnen voor initiatiefnemers en adviseurs bij het vormgeven van een landschappelijk inpassingsplan.

Hoofdstuk 2

2.1. Nota van uitgangspunten

De voorliggende Nota van uitgangspunten vormt de bouwstenen voor de visie 'Wonen in het buitengebied' en het 'Landschapskwaliteitsplan'. Met het onderhavige document wordt beoogd bestuurlijke keuzes te maken voor inhoud van de visie en het 'Landschapskwaliteitsplan'.

2.1.1. De algemene kaders

In deze Nota van Uitgangspunten leggen wij kaders vast die als uitgangspunt dienen voor het opstellen van de visie. Daarbij kunnen we uitgaan van de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant[1]. (Die wordt in maart/april 2021ter inzage gelegd). De regels uit de verordening sluiten aan op de werkwijze van diep, rond en breed kijken in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet (zie 2.1.2).

Voor onze visie zijn het onder andere de volgende uitgangspunten:

1. vanuit de omgevingsvisie staat omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving centraal. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes:
    - zorgvuldig ruimtegebruik

[1] Bron: Concept Omgevingsverordening Noord-Brabant versie 21 september 2020

Een bouw-sloop regeling is opgenomen die nieuwe bebouwing buiten bestaand ruimtebeslag koppelt aan de sanering van bebouwing elders;

• toepassing van de lagenbenadering

Het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking.

• meerwaardecreatie

Men bekijkt hierbij een vraagstuk op verschillende schaalniveau's. Hierbij staat een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit

2. de verschillende rood-voor-groen regelingen zijn samengevoegd tot 1 regeling, waarin meer ruimte wordt geboden voor creativiteit en invulling. Uiteraard wel onder een aantal randvoorwaarde dat de rode ontwikkeling als doel heeft groene ontwikkelingen te bekostigen;
3. vanuit de maatschappij is er de wens om in het buitengebied mogelijkheden te bieden voor collectieve woonvormen. Collectieve woonvormen moeten uiteraard wel passen in de ontwikkelingsrichting van het gebied en geen belemmeringen geven voor andere functies;
4. de gebieden Verstedelijking afweegbaar zijn vervallen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek die in de omgevingsvisie is afgesproken een afweging te maken waar verstedelijking het beste een plek kan krijgen als dit binnenstedelijk niet mogelijk is.

2.1.2. Diep, rond en breed kijken

In december 2018 heeft de provincie de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De primaire verantwoordelijkheid voor het maken van keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving ligt bij de gemeente. Een hulpmiddel om te zoeken naar oplossingen en leggen van

verbindingen voor maatschappelijk opgaven is om een ontwikkeling vanuit meerdere invalshoeken te bekijken, namelijk diep, rond en breed:

a. Diep: we kijken naar de eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking. Hierbij kijken we ook naar de historie van de lagen op een plek en de effecten van ontwikkelingen op de onderste lagen.

b. Rond: we kijken niet enkel vanuit economische, sociale of ecologische hoek, maar bekijken de impact van deze aspecten op de leefomgeving. Het streven naar vernieuwde, gebiedsgerichte balans tussen people (hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?), planet (hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving) en profit (wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?)

c. Breed: we kijken niet vanuit één gezichtspunt, maar houden rekening met de verschillen tussen mensen en belangen. Dit vraagt om verschillende stijlen van participatie.

Hoofdstuk 3

3.1. Plan van aanpak

- Om voor het gehele buitengebied tot een gedragen visie ‘Wonen in het buitengebied’ en Landschapskwaliteitsplan’ te komen, is een Nota van uitgangspunten opgesteld. De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant en heeft als speerpunten: Zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie;

- Het buitengebied wordt verdeeld in deelgebieden. Deze aanpak volgt uit de gebiedsgerichte aanpak die in de ontwerp Omgevingsverordening wordt voorgesteld. Per deelgebied worden bewoners, initiatiefnemers en belangenorganisaties actief betrokken bij het maken van keuzes. Voorgesteld wordt om hiervoor dezelfde methodiek te gebruiken, die in eerste instantie is gehanteerd voor Vught en Cromvoirt. Deze methodiek is ervaren als overzichtelijk en zorgvuldig (zie processtappen);

- Voor de bebouwingsconcentraties en uitbreidingsgebieden wordt gestart met een blanco plangebied. Deelnemers worden uitgenodigd om in de

breedst mogelijke zin (zonder kaders) mee te denken in het benoemen van potentiele bebouwingsconcentraties en uitbreidingsgebieden. In het tweede deel van de avond (of een tweede bijeenkomst) worden gezamenlijk wegingsfactoren benoemd.
Te denken valt bijvoorbeeld aan het wettelijk kader, maatschappelijk, openheid, milieu, groen, cultuurhistorie, verkeer, biodiversiteit en duurzaamheid. Vervolgens wordt onderscheid gemaakt in de benoemde gebieden door deze te beoordelen op de gezamenlijk geformuleerde wegingsfactoren. De uitkomst van deze score wordt teruggekoppeld in een volgende bewonersavond, waarna de kwaliteiten en mogelijkheden per bebouwingsconcentratie en uitbreidingsgebied worden geformuleerd;

- Voor Vught en Cromvoirt is voor het 'Landschapskwaliteitsplan' een analyse van het landschap uitgevoerd door adviesbureau BugelHajema uit Amersfoort. Voorgesteld wordt om deze analyse ook uit te laten voeren voor het buitengebied van Helvoirt. Op basis van deze analyse worden vanuit een omgevingsdialoog met alle betrokkenen deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied worden ruimtelijk-kwalitatieve ontwerprichtlijnen geformuleerd voor alle ontwikkelingen in het buitengebied. Dat betekent, dat voor alle gebieden richtlijnen worden geformuleerd voor een goede landschappelijke inpassing bij een ruimtelijke ontwikkeling. Uiteindelijk leidt dit tot een 'Landschapskwaliteitsplan' voor het gehele buitengebied van Vught;

- Voor het buitengebied van Vught en Cromvoirt is op 29 juni 2019 de uitkomst van de benoemde deelgebieden gepresenteerd in een bewonersavond. Gezien de uitkomst van deze avond en de wens om te komen tot een betere burgerparticipatie, worden de voornoemde stappen opnieuw doorlopen voor het gehele buitengebied van Vught.

3.2. Processtappen

Stap	Stappenplan	Actie	Activiteiten	Planning
1	Afstemmen Nota van Uitgangspunten en Plan van aanpak met college	gemeente	Opstellen Plan van aanpak dat aan portefeuillehouders ter afstemming wordt voorgelegd	23 maart 2021
2	Nota van Uitgangspunten en Plan van aanpak voorleggen aan gemeenteraad	gemeente	Plan van aanpak wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.	29 april 2021
3	1e bewonersavond: gebiedsinventarisatie Met bewoners, gemeenteraad en belangenorganisaties Bij de bewonersavonden wordt onderscheid gemaakt tussen Vught-Cromvoirt en Helvoirt	gemeente/advies-bureau	Organiseren fysieke/digitale bewonersavond voor het gehele buitengebied op basis van een blanco topografische ondergrond • Uitnodigen bewoners Helvoirt, gemeenteraad en belangenorganisaties; • Uitnodigen bewoners Vught en Cromvoirt, gemeenteraad en belangenorganisaties In deze fase krijgen de bewoners, gemeenteraad en organisaties de gelegenheid om hun wensen en opvattingen kenbaar te maken vanuit de perceptie dat er geen beperkingen zijn. Overeenkomstig de kaders van de inspraak- en participatieverordening, bieden wij hun de mogelijkheid om een visie te geven over	2e kwartaal 2021

			bebouwingsconcentraties en woongebieden. Het is immers – voor het inwinnen van informatie over 'wat er in het veld speelt' en het verkrijgen van draagvlak- van belang om in een vroeg stadium de bewoners bij de planvorming te betrekken.	
4	Uitwerking 1e bewonersavond Bij de uitwerking worden het gehele grondgebied van de gemeente betrokken.	gemeente	Na de inventarisatie, volgt de analyse van de verzamelde gegevens.	2e kwartaal 2021
5	Bespreken 1e bewonersavond in werkatelier (gemeenteraad, belangenorganisaties, kernteam en provincie)	gemeente	Bij de uitkomst van de analyse, worden het kernteam (interne deskundigen), de gemeenteraad (per fractie een vertegenwoordiger) en belangenorganisaties betrokken. Voorgelegd wordt de vraag welke gebieden kansrijk zijn	2e kwartaal 2021
6	2e bewonersavond: Informatieavond met bewoners, initiatiefnemers, belangenorganisaties en raadsleden;	advies-bureau/ gemeente	In deze fase wordt de gebiedsinventarisatie teruggekoppeld aan bewoners, gemeenteraad en belangenorganisaties. Voorgelegd wordt de vraag welke selectiecriteria moeten worden gehanteerd om tot kansrijke gebieden te komen?	2e kwartaal 2021
7	Uitwerken 2e bewonersavond	gemeente	Na de inventarisatie, volgt de analyse van de verzamelde gegevens uit de 2e bewonersavond op basis van de gezamenlijk geformuleerde selectiecriteria.	2e kwartaal 2021

8	Bespreken 2e bewonersavond in werkatelier (gemeenteraad, belangenorganisaties, kernteam en provincie)	gemeente	Bij de uitkomst van de analyse, worden het kernteam (interne deskundigen), belangenorganisaties betrokken. Voorgelegd wordt de vraag welke gebieden kansrijk zijn? De gemeenteraad wordt geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief	2e kwartaal 2021
9	Afstemming portefeuillehouders en college	gemeente	Op basis van de uitkomsten worden de keuzes voorgelegd aan de portefeuillehouder en het college. Hier wordt instemming gevraagd over de gebieden die kansrijk zijn. De keuze van de gebieden moet leiden tot de integrale visie 'Wonen in het buitengebied'.	3e kwartaal 2021
10	Analyse en uitwerking kansrijke gebieden en Landschaps-kwaliteitsplan.	advies-bureau	Op basis van de uitkomsten van de vorenstaande stappen, wordt het bureau gevraagd om een analyse en uitwerking van de bebouwingsconcentraties en uitbreidingsgebieden op te stellen voor de integrale visie. Voor deze gebieden wordt een ruimtelijke analyse gemaakt. Het 'Landschapskwaliteitsplan' bevat tevens ruimtelijk-kwalitatieve ontwerprichtlijnen.	3e kwartaal 2021
11	Terugkoppeling resultaten eerste concept	advies-bureau	Het concept van de integrale visie en het 'Landschapskwaliteitsplan' worden aan de gemeente voorgelegd.	4e kwartaal 2021
12	Controle concept en bespreken concept met gemeenteraad, belangorganisaties en kernteam en	Gemeente	In deze fase wordt het concept besproken met de gemeenteraad, de belangenorganisaties, de provincie en het kernteam. De onvolkomenheden worden eruit gehaald en eventuele aanpassingen	4e kwartaal 2021

	provincie.		en opmerkingen doorgegeven.	
13	Aanpassingsronde concept	advies-bureau	Adviesbureau past het concept aan, zodat het ter inzage kan worden gelegd.	4e kwartaal 2021
14	Bespreken visie 'Wonen in het buitengebied' en Landschaps-kwaliteitsplan met portefeuillehouder en college	advies-bureau/ gemeente	Voordat de visie en het 'Landschapskwaliteitsplan' ter inzage worden gelegd voor inspraak, worden deze documenten voorgelegd aan portefeuillehouder en college.	4e kwartaal 2021
15	Ter inzage visie 'Wonen in het buitengebied' en Landschaps-kwaliteitsplan	gemeente	Voordat de visie en het 'Landschapskwaliteitsplan' aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling wordt gelegenheid tot het geven van inspraak. De inspraakreacties worden meegenomen bij de besluitvorming	1e kwartaal 2022
16	3e Bewonersavond: Informatieavond; verificatie van resultaten.	advies-bureau/ gemeente	Tijdens de periode van terinzagelegging wordt een informatieavond gehouden voor bewoners.	1e kwartaal 2022
17	Presentatie gemeenteraad; verificatie van resultaten.	advies-bureau/ gemeente	Tijdens de periode van terinzagelegging wordt een informatieavond gehouden voor de gemeenteraad	1e kwartaal 2022
18	Uitwerken definitieve visies. Verwerking reacties	advies-bureau	De inspraakreacties en aanscherpingen worden verwerkt tot definitieve visies.	1e kwartaal 2022
19	Behandeling in B&W	gemeente	De visie en het 'Landschapskwaliteitsplan' worden voorgelegd aan het college	1e kwartaal 2022

20	Vaststelling integrale visie 'Wonen in het buitengebied' en 'Landschaps-kwaliteitsplan' door de gemeenteraad	gemeente	De visie en het 'Landschapskwaliteitsplan' worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad	1e kwartaal 2022