

MEMO

Aan Gemeenteraad
 Van Wethouder Yvonne Vos
 Datum 26 september 2022
 CC
 Betreft: Beantwoording vragen visie 'Wonen in het buitengebied'
 Zaaknummer Z21 - 242701
 Documentnummer 496090

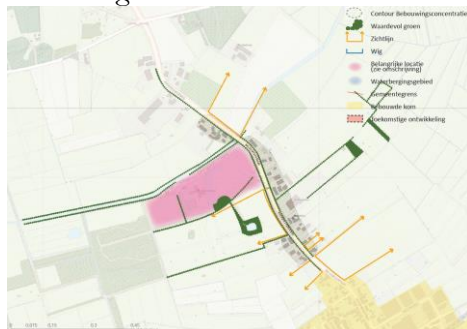
Provinciale reactie 4 ruimte-voor-ruimteverzoeken voormalig gemeente Haaren

Zoals is toegezegd in de Raadscommissie van 15 september ontvangt u hierbij de terugkoppeling van de gesprekken met de provincie Noord-Brabant (d.d. 19 en 22 september 2022). In deze gesprekken is gesproken over de 4 ruimte-voor-ruimte verzoeken van de voormalige gemeente Haaren waarvoor door het college van Haaren, reeds een positief principebesluit was afgegeven vóór de start van de visie 'Wonen in het buitengebied'.

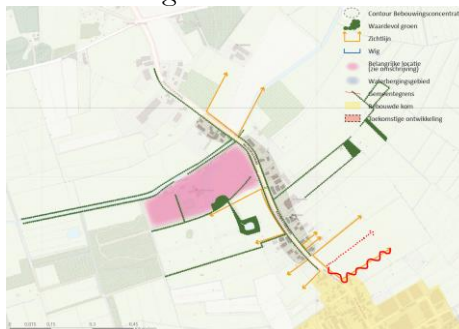
Ten aanzien van deze 4 ruimte-voor-ruimte verzoeken met de provincie is het volgende besproken:

- Het ruimte-voor-ruimte verzoek aan de [REDACTED] past volgens de provincie binnen de visie. Het is van belang dat, als hier een woning wordt toegevoegd de initiatiefnemer moet aantonen dat hier een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft;
- Voor het ruimte-voor-ruimte verzoek aan de [REDACTED] biedt de nieuwe provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) mogelijkheden. Bij de beoordeling of er sprake is van een goede locatie (bijv. bebouwingsconcentratie) kan ook het bestaand stedelijk gebied worden betrokken. Om het initiatief mogelijk te maken moet wel de zichtlijn die nu op de betreffende locatie in de visie staat, in beperkte mate worden ingekort. Wij stellen daarvoor de volgende aanpassing voor:

Oude weergave



Nieuwe weergave



- Voor het ruimte-voor-ruimte verzoek aan de [REDACTED] ziet de provincie planologisch geen mogelijkheden. De provincie geeft aan dat het bebouwingslint met name georiënteerd is op de

Vanuit provinciaal belang is er daarom in beginsel wel medewerking mogelijk als de voorgestelde ruimte-voor-ruimte woningen anders gesitueerd worden en hun oriëntatie krijgen op de (bebouwingslint). De vervolgstap is het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan. In dat kader zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen op de situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen;

- Voor het ruimte-voor-ruimteverzoek aan heeft de provincie een formele zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan dat door de voormalige gemeente Haaren eind 2020 reeds formeel in procedure is gebracht. Zij zien geen aanleiding om haar eerder ingediende zienswijze te heroverwegen. Het ontwerp bestemmingsplan zal aan de gemeenteraad ter beoordeling en besluitvorming worden voorgelegd.

Voor de bovenstaande ruimte-voor-ruimte verzoeken geldt niet de voorwaarde dat de ruimte-voor-ruimte titel moet bestaan uit een sloop van minimaal 50% van de bebouwing in de gemeente ligt en 100% in een straal van 10 km om de gemeente Vught.

Overige ruimte-voor-ruimte verzoeken

Daarnaast zijn er nog 2 ruimte-voor-ruimte verzoeken in de gemeente Vught en waarvoor reeds een positief principebesluit was genomen vóór de start van de visie 'Wonen in het buitengebied'. Deze zijn tijdens het totstandkomingsproces van de visie verder in procedure gebracht.

De initiatiefnemers van alle andere ruimte-voor ruimte-verzoeken zijn vanaf medio 2018 direct op de hoogte gesteld dat hun verzoek niet in behandeling wordt genomen en wordt aangehouden totdat de visie 'Wonen in het buitengebied' is vastgesteld.

Hardheidsclausule heeft geen meerwaarde

Een overgangsregeling of een hardheidsclausule biedt geen meerwaarde om overige zaken verder te brengen. De provincie Noord-Brabant stelt in de provinciale IOV als eis dat het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning alleen mogelijk is indien sprake is van een bebouwingsconcentratie of grenzend is aan stedelijke gebied. Een locatie die nu niet voldoet aan dit criteria, voldeed hiervoor ook niet. Dit geldt niet voor de bovengenoemde lopende ruimte-voor-ruimte verzoeken die reeds al in procedure waren en waarvoor de gemeente reeds een positief principebesluit had genomen. Maatwerk is nog steeds mogelijk zoals bijvoorbeeld voor VAB ontwikkelingen, gebruik bedrijfswoning als plattelandswoning, bedrijfsverplaatsingen of -beëindigingen.

Voor de uitleggebieden is een overgangsregeling of hardheidsclausule niet mogelijk. Woningbouwontwikkelingen in de uitleggebieden zijn namelijk in strijd met het bestemmingsplan buitengebied. De visie 'Wonen in het buitengebied' biedt juist kaders om potentiële woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

Uitwerking uitleggebieden

De uitleggebieden zijn in de visie 'Wonen in het buitengebied' niet verder uitgewerkt omdat het acht heel verschillende gebieden zijn, met name wat betreft omvang en ruimtelijke kenmerken. Het uitwerken van deze uitleggebieden kost veel tijd. De ruimte-voor-ruimteverzoeken zouden hierdoor nog langer aangehouden worden. Vandaar dat de uitleggebieden twee fasen doorlopen:

- Fase 1: het lokaliseren en laten vaststellen van de potentiële uitleggebieden. Deze stap is met de vaststelling van de visie afgerond;
- Fase 2: na de vaststelling van de locaties de uitleggebieden verder uitwerken.

Het vervolgtraject voor de verdere uitwerking van de potentiële uitleggebieden is gericht op het formuleren van een uitwerkingskader en inspiratiebron met randvoorwaarden. Deze zullen gebaseerd zijn op:

- Bestaande gemeentelijke beleidsdoelen en passend binnen Rijks- en provinciaalbeleid;
- De lagenbenadering waarbij per uitleggebied goed gekeken wordt naar de ondergrond, de natuurlijke en ruimtelijke structuren en – inpasbaarheid;
- Vernieuwing en innovatie op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, kwalitatieve meerwaarde en vormgeving.

De vervolgstappen voor de uitwerking van de uitleggebieden zijn:

- Het opstellen van een plan van aanpak (verwachte doorlooptijd uitwerking van de uitleggebieden $\pm$ half jaar).
- Het informeren van ontwikkelaars die nu met een woningbouw aanvraag komen of deze reeds hebben ingediend, dat het verzoek aangehouden wordt tot de vaststelling van het uitwerkingskader;
- Het vaststellen van het uitwerkingskader door het college en ter informatie aan uw raad;
- Het uitwerkingskader als ontwikkelrichtlijn aanbieden aan ontwikkelaars om tot een ontwikkelvoorstel te komen voor het betreffende uitleggebied waar ze woningbouwplannen voor ogen hebben;
- Wanneer het woningbouwverzoek voldoet aan de gestelde criteria, een op maat gemaakt (participatie)traject opstarten om te komen tot een goede invulling van het uitleggebied.