Beste raadsleden,

Naar aanleiding van het WOO-verzoek dat de fractie GB bij de provincie heeft ingediend en het antwoord vanuit de provincie daarop wil ik het volgende ter verduidelijking melden.

Op 29 september 2022 heeft u de visie Wonen in het Buitengebied vastgesteld.
Vervolgens heeft de fractie GB in de commissievergadering van 10 november 2022 (naar aanleiding van een krantenartikel op 26 oktober) in de rondvraag specifiek voor Fortduinen de vraag gesteld of deze wel of niet is besproken met de Provincie.
Ik heb hierop bevestigend geantwoord: Ja, de locatie Fortduinen is besproken met de provincie als onderdeel van de Visie Wonen in het buitengebied. Bij de bespreking van deze visie zijn alle locaties besproken, waaronder Fortduinen.

Mogelijk is in de beantwoording op 10 november 2022 de indruk gewekt dat de locatie Fortduinen specifiek is besproken met de provincie. Als die indruk is gewekt dan betreur ik dat.
Er is géén separaat overleg geweest met de provincie over de locatie Fortduinen.
Zoals uit de reactie van de provincie van 13 september 2022 blijkt (zie bijgevoegd), vindt de provincie dat de gemeente Vught met de Visie Wonen in het buitengebied een zorgvuldig traject heeft doorlopen en de potentiële uitleggebieden hierin goed zijn afgewogen.

Ondertussen heeft de eigenaar al een reactie van het college gehad op zijn principeverzoek voor onder andere woningbouw op Fortduinen.
Zoals in de Visie is aangeduid is deze locatie niet kansrijk voor woningbouw, maar willen wij graag met de eigenaar in gesprek om te komen tot een kwalitatieve, hoogwaardige invulling van dit gebied met verblijfsrecreatie.
Dit sluit ook aan bij het coalitieakkoord en de onlangs vastgestelde economische visie.

Met vriendelijke groet,
Yvonne Vos, wethouder

Reactie provincie Noord-Brabant

Visie ‘Wonen in het buitengebied’ van de gemeente Vught.

September 2022

Graag spreken wij onze waardering uit voor deze gebiedsgerichte visie ‘Wonen in het buitengebied’ die mede door een intensief participatief proces opgesteld is. De kwaliteiten van het landschap zijn zorgvuldig omschreven en ook zijn in de visie duidelijke keuzes gemaakt voor ambitieuze maar tevens realistische mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in diverse onderscheidde bebouwingsconcentraties en uitleggebieden in het buitengebied. Onze complimenten daarvoor.

Op enkele punten hebben we een aantal opmerkingen.

<u>Algemeen</u>

Hoofdregel van het provinciaal ruimtelijk beleid is dat er geen nieuwe (burger) woningen mogen komen in het buitengebied. Ingevolge artikel 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op het buitengebied in afwijking van de hoofdregel voorzien in de realisatie van één of meerdere woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden van de kwalitatieve invulling van de fysiek tegenprestatie. Om de omvang van de fysiek tegenprestatie te bepalen is er afgelopen juli de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit in werking gegaan. In deze beleidsregel zijn de uitgangspunten vastgelegd om de omvang te bepalen van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.69 en 3.78.

Uitgaande van artikel 3.78 IOV kan het toevoegen van een woning alleen op een aanvaardbare locatie. Onderhavige visie ‘Wonen in het buitengebied’ gaat in op de kansrijke gebieden om woningen toe te voegen, waarbij gekeken is naar bestaande bebouwingsconcentraties waarop aangesloten kan worden en naar nieuwe woningbouwlocaties voor andere doelgroepen. Met deze visie heeft de gemeente Vught een goed afwegingskader om te bepalen of het al dan niet gewenst is om woningen toe te voegen op goede plekken in het buitengebied.

<u>Bebouwingsconcentraties</u>

De bebouwingsconcentraties zijn helder omschreven en begrensd op basis van een ruimtelijke analyse. Er is zorgvuldig gekeken naar historische ontwikkeling van de bebouwingsconcentraties en naar de landschappelijke kwaliteiten. Op grond van deze aanwezige kwaliteiten maakt de gemeente heldere keuzes waar zij ontwikkelingen kansrijk vindt in de aangewezen bebouwingsconcentraties.

Wij adviseren het afwegingskader (2.1) in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten in het provinciaal beleid te weten de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' en dat Ruimte voor Ruimte titels alleen nog maar kunnen worden aangekocht bij de ontwikkelmaatschappij en niet meer gegenereerd kunnen worden door sloop. Waarbij nog gewezen wordt op de verruiming in maatwerktitels.

Daarnaast adviseren wij de gebruikte legenda-eenheden toe te lichten zodat geen misverstanden kunnen ontstaan over de strekking. Het is ons onder meer niet duidelijk wat de lading van een 'wig' is.

Uitleggebieden

De keuzes voor de in de visie gekozen uitleggebieden is zorgvuldig gedaan waarbij terecht de kanttekening wordt geplaatst dat er altijd nog een zorgvuldig traject gevolgd moet worden om uiteindelijk tot een verantwoorde planvorming te komen met een passende kwantiteit en programmering en ook met een passende tegenprestatie in kwaliteit, waarbij deze betrekking kan hebben op landschappelijke, stedelijke en maatschappelijke kwaliteiten.

Wij vinden de keuzes voor de uitleggebieden verantwoord, maar willen wel meegeven dat deze gebieden momenteel nog niet in de matrix van de gemeente Vught voorkomen. Vught heeft momenteel genoeg woningbouwplannen voor de aankomende 10 jaar. Er moet daarom een goede afweging worden gemaakt nodig dan wel wenselijk is om meer plannen te gaan maken en of die plannen dan moeten landen op deze uitleglocaties.

Tot slot

Met de visie 'Wonen in het buitengebied' heeft de gemeente Vught een goed afwegingskader om gefundeerde en verantwoorde keuzes te maken voor het al dan niet toevoegen van woningen in hun buitengebied.
Wij verzoeken u bij het opstellen van de definitieve versie van de visie en de latere uitwerking daarvan in projecten en bestemmingsplannen rekening te houden met bovengenoemde opmerkingen.