Datum		
9-11-2021		
Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021	PVE	1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *In te stemmen met de Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 voor de volgende onderwerpen:*
   - *Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied en aan de randen van dorpen;*
   - *Het vergroten van woningen groter dan 1000 m3;*
   - *Bijzondere woonvormen in het buitengebied;*
   - *Het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;*
   - *Kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De dynamiek in het buitengebied is groot. Diverse transities en ontwikkelingen raken het gebruik, de inrichting en de beleving van ons uitgestrekte en diverse buitengebied. Deze worden geadresseerd in de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied, de Agrarische Visie en de Visie op het VAB-beleid. Daarbij zoeken we steeds naar de juiste balans tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Tegelijkertijd worden we in onze dagelijkse praktijk geconfronteerd met concrete vragen en verzoeken van inwoners en ondernemers waarin het huidige beleidskader en het ruimtelijk instrumentarium niet, of niet adequaat voorziet.

Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2020 en bij de instelling van de Intaketafel hebben we aangegeven dat de praktijk veelvormiger en dynamischer is dan we

kunnen voorzien. Daarom hebben we met de gemeenteraad afgesproken dat we periodiek bekijken tegen welke praktische vraagstukken, knelpunten en opgaves we aanlopen die we willen delen met de gemeenteraad om te bespreken hoe we hiermee omgaan. Met als uitgangspunt dat we willen handelen in de geest van de Omgevingswet.

In dit advies en de onderliggende "Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021" geven wij hieraan gevolg. In onze voorstellen baseren we ons mede op de recent vastgestelde Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied. Hiermee zetten wij een eenduidige en praktische beleidslijn uit.

Praktische dilemma's die afzonderlijk elders worden geadresseerd
Naast thema's die in de beleidsactualisatie worden opgepakt spelen er nog andere vraagstukken waar we in de Intaketafel en bij projecten tegenaan lopen maar die niet of niet specifiek buitengebied- gebonden of -gerelateerd zijn en die via andere gremia worden opgepakt. Daarbij gaat het tot nu toe om de volgende thema's:

- De kwaliteit van appartementen en studio's bij transformatie van bestaand vastgoed, met name in stedelijk gebied. Dit loopt via het programma Wonen.
- Nieuwe woningen op open plekken en detailhandel in de Stadjes en Kernen. Dit is een onderwerp voor de gebiedsvisie Stadjes en Kernen.
- Een integraal beleidskader voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Hiervoor is een apart beleidsvoorstel en parapluplan in de maak.
- De financiële bijdrage van private ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Dit loopt via de Taskforce woningbouw en de nota kostenverhaal.
- Pré-mantelzorg- en mantelwonen in zowel buitengebied als ook het stedelijk gebied en stadjes en kernen. Hiervoor volgt een separaat beleidsvoorstel en dit wordt meegenomen in de visie Wonen, zorg en welzijn.

Welk resultaat willen we bereiken?
We actualiseren ons beleid op de genoemde vijf thema's zodat we verzoeken die hierop van toepassing zijn kunnen behandelen conform de voorgestelde oplossingsrichting en spelregels. Het geactualiseerde beleid is tevens input voor onze Omgevingsvisie en ons Omgevingsplan. En we gebruiken dit in het regionale afsprakenkader over kwaliteitsverbetering en onze opstelling naar de Provincie o.m. met betrekking tot de provinciale Omgevingsverordening plus de zienswijze van de provincie op ons Ontwikkelingenplan 2 buitengebied Oss.

In deze beleidsactualisatie schetsen we de oplossingsrichtingen om een aantal veel voorkomende vraagstukken in het buitengebied op te pakken. De hoofdlijn van de gekozen oplossingsrichting voor de verschillende thema's is als volgt:

- Nieuwe woningen in het buitengebied zijn mogelijk, mits er sprake is van verantwoorde inpassing en proportionele kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een VAB-locatie of realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning.
- Een woning groter dan 1000 m3 is mogelijk, mits er sprake is van een goede inpassing en proportionele kwaliteitsverbetering.
- Bijzondere woonvormen in het buitengebied zijn mogelijk mits, er sprake is van verantwoorde inpassing en proportionele kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een VAB-locatie.
- We willen ruimte bieden aan kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, mits het bedrijf qua aard en omvang past in de omgeving en er sprake is van proportionele kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een VAB-locatie.
- Nieuwe "stenen" ontwikkelingen dienen proportioneel bij te dragen aan verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

We scheppen eenduidige kaders en uitgangspunten, zonder ze direct in beton te gieten.
Met onze voorstellen proberen we zo concreet mogelijk antwoord te geven op de vraagstukken die samenhangen met de verschillende thema's en een eenduidige praktische beleidslijn (spelregels) uit te zetten. Daarbij denken we in kansen en werken we met een "Ja-mits" houding vanuit de bedoeling van de gekozen oplossingsrichting met het oog op het verbeteren van de kwaliteiten van het buitengtebied. We werken ieder thema uit aan de hand van drie vragen:

1. Wat is het vraagstuk?
2. Waar lopen we op dit moment tegenaan?
3. Hoe willen we het oplossen?

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Met deze beleidsactualisatie kunnen we aan aantal lopende vraagstukken adequaat oplossen.

Er lopen op dit moment een aantal concrete verzoeken met betrekking tot functieverandering van een VAB-locatie, het uitbreiden van een woning groter dan 1000 m3 en hoe we omgaan met kwaliteitsverbetering bij een Ruimte voor Ruimte kavel die ons

voor dilemma's stellen. Deze beleidsactualisatie geeft ons richting voor de behandeling die in tijd dringt.

1.2 Deze beleidsactualisatie helpt voor onze standpuntbepaling in de gesprekken met de provincie over de invulling van de Regeling Kwaliteitsverbetering Buitengebied en de zienswijze van de provincie op het Ontwikkelingenplan 2 Buitengebied Oss.
De provincie heeft op het Ontwikkelingenplan 2 Buitengebied Oss 2021 een zienswijze ingediend op onze manier van het berekenen van kwaliteitsverbetering bij sanering van VAB-locaties. De door de provincie ingezette lijn biedt echter geen passende oplossing voor de grote hoeveelheid VAB-locaties die de komende jaren op ons af zal komen. We willen de beleidsactualisatie gebruiken om de zienswijze van de provincie te weerleggen en het te gebruiken als input voor de actualisatie van het provinciale beleid met betrekking tot kwaliteitsverbetering en de nieuwe omgevingsverordening van de provincie.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Deze actualisatie van het beleid betekent niet in alle gevallen kortere of eenvoudigere procedures.
Met het geactualiseerde beleidskader weten we hoe we de vraagstukken willen oppakken, maar zijn we nog wel gehouden aan de huidige RO-wetgeving. Daar waar we de kaders van het bestemmingsplan te buiten gaan omdat we maatwerk willen bieden, zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden door middel van een postzegelplan. En uiteraard zijn we gehouden aan hogere regelgeving zoals van de Provincie.

1.2 Op sommige aspecten vraagt de beleidsactualisatie ook aanpassing of herijking van het provinciaal beleid.
In veel gevallen moeten plannen en projecten in het buitengebied getoetst worden aan het provinciaal beleid en dient de provincie goedkeuring te geven voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Momenteel loopt er een zienswijze-procedure van de provincie op ons Ontwikkelingenplan 2 Buitengebied 2021 over de manier waarop wij de regeling kwaliteitsverbetering toepassen. Daarover zijn we in gesprek met de provincie. Zij zullen immers het bestemmingsplan wel goed moeten keuren, voordat het in werking kan treden. Afhankelijk van het standpunt van de gemeenteraad zullen we onze visie op kwaliteitsverbetering ook inbrengen in de lopende gesprekken over het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering. Ook geldt er op dit moment een strikte scheiding tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Sommige plannen die in de bebouwde kom wel kunnen, kunnen 100 m verderop niet omdat ze in het buitengebied liggen. Mogelijk dat de nieuwe verordening daar wat meer flexibiliteit in biedt met de introductie

van het de aanduiding “bebouwd gebied” als overgangsgebied tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
In deze beleidsactualisatie is een belangrijke rol wegelegd voor het Groenfonds Landelijk Gebied (GLG). Op dit moment vindt veel kwaliteitsverbetering vernipperd in het landschap plaats aan de hand van complexe landschapsplannen op indiviuele percelen, zonder dat het structureel bijdraagt aan de integrale verbetering van natuur en landschap. Bovendien vraagt contole op instandhouding en naleving van de landschapsplannen veel capaciteit. Daarom verkiezen we een storting in het GLG boven individuele versnipperde natuurontwikkeling op losse percelen. Ook de bijdragen vanuit de RvR regeling landen in het GLG. De bestedingdoelen van het GLG en de daarbij behorende projecten zijn genoemd in de Structuurvisie Buitengebied 2015 en kunnnen jaarlijks worden geactualiseerd in de Nota Reserves. Logisch is dat de besteding wordt gebruikt voor de vormgeving van de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied. Eventuele wijzigingen in de besteding worden zo nodig als voorstel meegenomen naar de jaarlijkse programmabegroting.

b. Communicatie
Deze beleidsactualisatie bevat een aantal concrete beleidsvoorstellen en zal na vaststelling worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Wij vertalen de uitkomst naar lopende en nieuwe plannen die aan ons zijn of worden voorgelegd en we gebruiken deze in onze gesprekken met de provincie.

c. Uitvoering
Momenteel lopen er een aantal concrete plannen en projecten die wachten op onze reactie. Ook gebruiken we de besluiten naar de provincie en als input voor onze Omgevingsvisie en ons Omgevingsplan.

d. Overlegd met
Vanuit de Intaketafel zijn de dilemma’s gekomen. Input voor deze beleidsactualisatie is onder andere afkomstig van de RvR maatschappij, VAB-impuls en de provincie Noord-Brabant. Daarnaast hebben gebruik gemaakt van input van de gemeente Someren en de gemeente st Anthonis.

Samenvatting

We vragen de gemeenteraad in te stemmen met de Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021. Daarmee herbepalen we onze koers ten aanzien van een vijftal vraagstukken waar we in het buitengebied regelmatig mee worden geconfronteerd. Eerder hebben we met de gemeenteraad afgesproken dat we periodiek een dergelijke beleidsactualisatie zullen voorleggen als daar aanleiding toe is. De uitkomst gebruiken we voor de beoordeling van lopende en nieuwe plannen die aan ons zijn en worden voorgelegd. Ook gebruiken we deze in onze afstemming met de provincie hierover.

Het gaat om de volgende onderwerpen:

- *Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied en aan de randen van dorpen;*
- *Het vergroten van woningen groter dan 1000 m3;*
- *Bijzondere woonvormen in het buitengebied;*
- *Het toestaan van niet- agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;*
- *Kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.*