

## **SCHRIFTELIJKE VRAGEN VAN GEMEENSCHAPSBELANG VENHORST - BOEKEL D.D. 18 JANUARI 2022**

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

### Onderwerp

Realiseren woning middels RvR – titel op maagdelijke agrarische grond buitengebied

### Toelichting

Gemeenschapsbelang is benaderd door bezorgde buurtbewoners uit de Molenwijk over ontwikkelingen in hun buurt voor wat betreft het ontwikkelen van een woning op maagdelijke agrarische grond middels een RvR- titel.

Vragen met antwoorden: zie hieronder

---

### **Antwoord van college van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2022**

Wij zijn al geruime tijd met enkele bewoners van de Molenwijk in contact over de diverse ontwikkelingen rondom de Molenwijk. De vragen zijn bekend bij de gemeente en de beantwoording hiervan ook bij enkele bewoners.

### Vraag

- 1) *In dit aanbod wordt verwezen naar een dossier bij de gemeente. Dat wekt de indruk dat voordat dit kavel te koop is aangeboden, contact is geweest met de gemeente waarbij de indruk wordt gewekt dat deze ontwikkeling mogelijk is.*
  - a) *Klopt deze interpretatie?*
  - b) *En zo ja; op grond van welke criteria, provinciale- en gemeentelijke beleidsregels is dit mogelijk? Graag toelichting met concrete verwijzingen naar betreffend beleid en paragraaf/ artikel*
  - c) *Kan het College onderbouwen waarom dit initiatief op grond van de kwalificatie "waardevol open landschap" uit "Vitaal buitengebied kwaliteitsgids" , gerechtvaardigd is?*

### Antwoord

- 1) -
  - a) De interpretatie klopt. In 2018 is op basis van een principeverzoek besloten dat ontwikkeling samen met een stevige landschappelijk inpassingsplan denkbaar is. De gemeente Boekel is niet verantwoordelijk voor de teksten die particulieren gebruiken op verkoopsites als Funda. De gemeente Boekel kan hier ook geen invloed op uitoefenen. Wel is er ambtelijk meerdere malen de makelaar erop gewezen dat de tekst niet klopt.
  - b) Het college van B&W heeft op 30 april 2018 besloten in principe medewerking te verlenen aan twee RvR-woningen aan de Molenwijk. Dit hield in dat de initiatiefnemer aan de slag kon gaan met het uitwerken van een plan om te komen tot wijzigen van het bestemmingsplan. Tot op heden is dit nog niet gebeurd. In plaats daarvan heeft de initiatiefnemer besloten de grond met de bestemming agrarisch te verkopen met de mededeling van een positief besluit van het college van B&W.  
Het college van B&W vindt dit geen gewenste manier van werken. Daarom heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten dat met ingang van 29 september 2020, medewerking op een principeverzoek maximaal 1 jaar geldig is. Dit om initiatiefnemers te bewegen om binnen een jaar gebruik te maken van een uitspraak het college van B&W. Op 16 augustus 2021 hebben wij een ruimtelijke onderbouwing ontvangen die de basis is om uiteindelijk het bestemmingsplan te kunnen wijzigen.
  - c) Uit de historische analyse blijkt dat de ruimte tussen de Volkelseweg en de Molenwijk eigenlijk altijd een open karakter heeft gehad. De zichtlijn van noord naar zuid is terug te vinden op oude kaarten. Het buurtschap Molenwijk is ontstaan op de 'hoger gelegen' gronden omdat op deze hogere delen de wegen werden gerealiseerd. Het is een agrarisch landschap wat gekenmerkt wordt door gedeeltelijk openheid en coulissen. De oudere bosgebieden zijn ontstaan op natte plaatsen in het landschap, vaak waren dit gronden die minder geschikt waren voor de landbouw. Er zijn diverse kleine bospercelen en houtwallen

die een verbinding vormen van oost naar west. Er zijn stapstenen ontstaan die diverse bosgebieden met elkaar verbinden.

Over de landschappelijke inpassing is uitvoerig nagedacht. Door middel van de aanleg van de bosschage aan de oostzijde van het plan wordt een nieuwe stapsteen gecreëerd waardoor de verbinding van oost naar west wordt versterkt. Daarnaast past het weiland goed in het open karakter en blijft de huidige zichtlijn behouden. Het deels verleggen van de Elzense Loop zorgt voor een natuurlijke invulling en een meerwaarde voor diverse fauna.

Het is op dit moment aan de initiatiefnemers om dit goed uit te werken of de ontwikkeling passend is voor de omgeving. Alleen op deze manier kan er beoordeeld worden of het initiatief daadwerkelijk past binnen beleid, wet- en regelgeving.

#### Vraag

- 2) *Bovenstaande leidt tot een bestemmingsplanwijziging. Er wordt verwezen naar Veegplan 4 welke niet zoals bovenstaande tekst aangeeft, door de gemeenteraad is vastgesteld maar onder delegatie tot stand is gekomen. Onze vraag: heeft Veegplan 4 deze ontwikkeling mogelijk gemaakt?*

Zo ja:

- a) *Hoe zijn omwonenden voordat Veegplan 4 is vastgesteld; hiervan op de hoogte gesteld en is hierover een omgevingsdialoog gevoerd? En indien er een omgevingsdialoog is gevoerd; wat waren de zienswijzen van de omwonenden?*
- b) *Waarom is dit initiatief niet opgenomen in de memo Veegplan 4 en gecommuniceerd naar de gemeenteraad?*

Indien nee:

- c) *Valt dit initiatief binnen de delegatiebevoegdheid van het College?*
- d) *Bovenstaande aanbod is in juli 2021 verkocht. Als er nog geen bestemmingsplan ligt, zijn er reeds onomkeerbare toezeggingen gedaan richting de kopers?*
- e) *Is er een omgevingsdialoog gevoerd?*

#### Antwoord

2) Nee

- a) Niet van toepassing.
- b) Niet van toepassing. De ontwikkeling was geen onderdeel van veegplan 4.
- c) Ja. Onder andere artikel 3.1 c van het delegatiebesluit.
- d) Nee. De gemeente Boekel is geen partij tussen de (particuliere) verkopende partij en de (particuliere) kopende partij. Vanaf het begin is duidelijk dat een principe uitspraak van het college B&W geen juridische lading kent (een besluit in zin van de Algemeen Wet Bestuursrecht). Om van agrarisch grond woongrond te maken moet nog de gehele ruimtelijke procedure doorlopen worden, met de daar bijhorende besluitvormingsproces, bezwaar- en beroepsprocedure.
- e) Nee. De dialoog is onderdeel van een eventuele bestemmingsplanwijziging. .

*Tijdens de bijeenkomst op 21 december 2021 is de raad verteld dat particuliere initiatieven voor RvR in het buitengebied los staan van de overeenkomst met ORR.*

#### Vraag

- 3) *Op grond waarvan wordt beoordeeld of een RvR- initiatief in het buitengebied wenselijk is?*

#### Antwoord

3) Op basis van een goede ruimtelijke ordening. Dus beleid, wet- en regelgeving zoals die in Nederland geldt en de kaders die u, als gemeenteraad, heeft gesteld.

De beoordeling van de geschiktheid van initiatieven in het buitengebied en ook van een RvR initiatief toetsen wij op 3 niveaus.

1. de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat in het buitengebied er regels zijn voor toevoegen van RvR woningen. Zo mogen woningen alleen toegevoegd worden binnen een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster);

2. Bij de beoordeling kijken wij ook of de woning past bij de structuurvisie van de gemeente Boekel, Vitaal Buitengebied Boekel en het Omgevingsplan buitengebied;
3. Voor de landschappelijke inpassing hanteren we de spelregels zoals deze zijn opgenomen in onze kwaliteitsgids vitaal buitengebied en notitie Erfbeplanting.

Vraag

- 4) *Kan iedereen een RvR titel kopen?*
  - a. *Zo ja, bij wie?*
  - b. *Welke tegenprestatie geldt hierbij?*

Antwoord

- 4) Ja.
  - a) Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
  - b) Iedereen kan een titel kopen. Dit betekent niet dat met de aankoop van een RvR titel ook een woning gerealiseerd kan worden. De gemeente is bevoegd gezag om het bestemmingsplan te wijzigen. De aankoop van een RvR titel is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, die als basis dient voor de bestemmingsplanprocedure. De RvR titel fungeert als tegenprestatie, naast de basis verplichting van het landschappelijk inpassen van de ontwikkeling.

Vraag

- 5) *Kan dit voorbeeld leiden tot precedentwerking voor anderen die graag op maagdelijke grond middels een RvR-titel, een woning willen realiseren? Graag toelichting op uw antwoord.*

Antwoord

- 5) Nee. Iedere situatie en locatie is anders. Per locatie moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid en wenselijkheid aangetoond worden. Daarnaast moet aangetoond worden dat een ontwikkeling past binnen beleid, wet- en regelgeving (zie antwoord vraag 3).