



gemeente **Oosterhout**

Aan de gemeenteraad

Datum

- 5 FEB. 2020

Zaaknummer

201222

In behandeling bij

F.W.L. Versteegh
tel. 14 0162

Onderwerp

Wensen en bedenkingen i.v.m. initiatiefvoorstel Gezond Burger Verstand nemen voorbereidingsbesluit buitengebied.

Geachte raad,

De fractie van Gezond Burger Verstand heeft een initiatiefvoorstel ingediend om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het buitengebied in verband met het opstellen van een nieuwe visie op het buitengebied.

In dat initiatiefvoorstel wordt het volgende voorgesteld:

1. Te verklaren dat voor de toepassing van ruimte-voor-ruimte en voor andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Oosterhout, zoals bedoeld in het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), nieuw beleid wordt ontwikkeld, dat in de nieuwe Omgevingsvisie en in het daaruit voortvloeiende Omgevingsplan opgenomen zal worden;
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is;
3. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het onder 2 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik naar het oordeel van de gemeenteraad niet strijdig is met de genoemde in voorbereiding zijnde visie op het buitengebied;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit met onmiddellijke ingang in werking treedt.

De gevolgde redenering hierbij is, dat het buitengebied door diverse ontwikkelingen, in het bijzonder door het toevoegen van woningen via een ruimte voor ruimteregeling, onder druk staat. Agrarische bedrijven, die al gehouden zijn aan een veelheid van wet- en regelgeving, hebben ook te maken met het voldoen aan nieuwe eisen uit een oogpunt van duurzaamheid. Om dit soort stappen te kunnen zetten is ruimte om te ondernemen nodig; fysieke ruimte maar ook ruimte in milieuregelgeving. Het vestigen van woonfuncties kan daarbij een beletsel zijn. Met de vestiging van nieuwe woonfuncties in het (agrarische) buitengebied worden altijd nieuwe restricties geïntroduceerd en/of wordt natuur aangetast. Daarom moet in het buitengebied zeer zorgvuldig omgegaan worden met het realiseren

Wij verzoeken u om bij alle communicatie rondom deze zaak altijd het zaaknummer 201222 te vermelden.

van nieuwe woonfuncties. In de vigerende structuurvisie staat dat nieuwe woningbouw met name om en rond de bestaande kernen dient plaats te vinden; een keuze die niet voor niets gemaakt is.

Standpunt wensen en bedenkingen i.v.m. initiatiefvoorstel:

Ons college ontraadt uw raad om het initiatiefvoorstel tot het nemen van het voorgestelde voorbereidingsbesluit voor het buitengebied aan te nemen. Dit standpunt wordt gemotiveerd op basis van argumenten van zowel inhoudelijke als procedurele aard.

Strijdigheid met vastgesteld gemeentelijk beleid:

Geconstateerd moet worden, dat dit initiatiefvoorstel in strijd is met de door uw raad in 2019 vastgestelde Toekomstvisie 2030. Ook bestaat er een strijdigheid met het voorliggende bestuursakkoord. Uitgangspunt van beide beleidsstukken is, om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, ook in het buitengebied, mogelijk te maken. Met dit initiatiefvoorstel wordt het buitengebied op slot gezet, waardoor gewenste ontwikkelingen onmogelijk gemaakt worden. Te denken valt hierbij aan het plan van Dorst – Oost. Elk (bouw)initiatief wordt nu getoetst aan de hand van de voor dat initiatief relevante belangen, waaronder ook agrarische belangen. Het nemen van een voorbereidingsbesluit met de intentie om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied uit te sluiten, is dan ook ongewenst.

Geen noodzaak ontwikkeling nieuw beleid:

Het beleid voor het buitengebied is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' vastgelegd. Deze visie is verwoord in de toelichting, behorende bij dat bestemmingsplan. Dit beleid is in belangrijke mate geënt op het provinciale beleid voor het buitengebied. De provincie houdt een stevige vinger aan de pols als het gaat om buitengebiedszaken. Het provinciale beleid was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verwoord in de Verordening ruimte 2014. Later zijn hier enkele beleidswijzigingen voor specifieke onderwerpen (zoals veehouderij) op gekomen. Per november 2019 is de Interim-omgevingsverordening Brabant van toepassing. De Verordening ruimte is hierin in grote mate beleidsneutraal overgenomen. Voor het eind van het jaar zal de provincie de definitieve Omgevingsverordening vaststellen. Hiervoor is al aangekondigd, dat hier wel beleidswijzigingen zullen worden opgenomen.

Het huidige bestemmingsplan voldoet nog steeds volledig aan het geldende provinciale beleid. Ook tijdens de reguliere overleggen met de plaatselijke afdeling van de ZLTO is niet gebleken van concrete pijnpunten in het huidige beleid. Er bestaat dan ook in principe geen aanleiding om op dit moment (voorafgaand aan een nieuw vast te stellen Omgevingsverordening door de provincie) te komen tot een nieuwe beleidswijziging.

Al bestaan van eenduidig beleidskader voor woningtoevoeging in het buitengebied:

Ten aanzien van het beleid wordt in het initiatiefvoorstel meer specifiek gesteld, dat er ten aanzien van de toevoeging van woningen binnen Oosterhout geen concreet beleid is en de toevoeging van woningen nadelig is voor de natuurwaarden en stedenbouwkundige waarden in het buitengebied, belemmeringen opleggen aan (agrarische) bedrijven en aan de recreatieve sector en een duurzame ontwikkeling in de weg staan.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' is op pagina 82 e.v. een duidelijk beleidskader weggezet voor de toevoeging van nieuwe woningen in dat gebied. Vermeld wordt, dat nieuwbouw van woningen in het buitengebied in het algemeen is uitgesloten. Vervolgens worden 2 mogelijkheden besproken, waarbij onder zeer stringente voorwaarden woningen aan dat gebied zouden kunnen worden toegevoegd. Het gaat om de regeling voor ruimte voor ruimte en voor landgoederen. Voor deze twee vormen biedt het bestemmingsplan een duidelijk kader, welke grotendeels is gebaseerd op provinciaal beleid. Beide mogelijkheden gaan gepaard met of de toevoeging van natuur met openbare wandelpaden (landgoed) of de sanering van een intensieve veehouderij (ontstening, alsmede daarmee wegnemen van een bron van stikstof, geur en

vrachtverkeer). Ook hier geldt, dat de toevoeging geen gevolgen mag hebben voor het ontwikkelingsperspectief van omliggende agrarische en andere (zoals recreatieve) bedrijven. Daarnaast vindt toetsing plaats aan stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aspecten. Er bestaat hiervoor dus een duidelijk omkaderd beleid, welk beleid zelfs bijdraagt aan een verbetering van natuurwaarden, recreatieve waarden en duurzaamheid in het buitengebied. Initiatieven voor zowel ruimte voor woningen als voor landgoederen worden op hun eigen merites beoordeeld in een aparte procedure voor een herziening van een bestemmingsplan. Hiervoor is uw raad het bevoegd gezag.

Daarnaast bestaat in het bestemmingsplan nog de mogelijkheid van het toevoegen van woningen in bestaande cultuurhistorische panden (langgevelboerderijen en monumenten), voor zover dit dient ter instandhouding van het pand en voor zover omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet in hun ontwikkelingsperspectief worden belemmerd (dit naast andere eisen die horen bij een goede ruimtelijke ordening, zoals verkeersbelasting, etc.). Deze vorm van het toevoegen van woningen is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een, met een groot aantal stringente voorwaarden opgenomen, wijzigingsbevoegdheid. Voor dit wijzigingsplan is ons college het bevoegde gezag.

Nemen voorbereidingsbesluit bereikt niet het gewenste effect:

Gedurende de looptijd van een bestemmingsplan kunnen bepaalde ontwikkelingen, welke op basis van dat bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt (o.m. vanwege een wijziging van het beleid) alsnog als ongewenst worden beschouwd. Ook kan het zijn, dat juist in het bestemmingsplan niet toegestane ontwikkelingen alsnog wenselijk worden geacht. In dat geval biedt het nemen van een voorbereidingsbesluit uitkomst. Dit besluit leidt tot een aanhouding van alle ingediende aanvragen om omgevingsvergunning binnen het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is. Het gaat dan om alle nieuwe aanvragen, dus niet alleen voor aanvragen voor ongewenste, maar in het bestemmingsplan toegestane, ontwikkelingen. Ook biedt dat voorbereidingsbesluit een basis voor het starten van een procedure tot het verlenen van medewerking aan wel gewenste ontwikkelingen.

Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van 1 jaar, waarna de werking moet worden overgenomen door ter inzage legging van een ontwerp-bestemmingsplan voor dat gebied. De vaststelling van een visie voor het gebied leidt overigens niet tot het overnemen van de werking van dat voorbereidingsbesluit. Loopt het voorbereidingsbesluit af zonder ter inzage legging van een ontwerp van een bestemmingsplan, dan dient alsnog op ingediende aanvragen (op basis van het nog geldende bestemmingsplan) te worden beslist (vaak met verlening van de omgevingsvergunning).

Het toevoegen van ruimte voor ruimtewoningen of het ontwikkelen van landgoederen is in Oosterhout niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Medewerking moet worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan. Uw raad stelt die herziening vast.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft voor beide ontwikkelingen dan ook niet het effect, wat met het initiatiefvoorstel wordt beoogd. Wel zullen alle aanvragen die gewenst zijn en op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen worden verleend (bijvoorbeeld het plaatsen zonnepanelen op daken van bijgebouwen) moeten worden aangehouden, totdat er een ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld, waarin deze mogelijkheid ook is opgenomen c.q. tot na afloop van de werking van het voorbereidingsbesluit.

Wel zou het nemen van een voorbereidingsbesluit toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen in cultuurhistorische panden kunnen verhinderen.

Conclusie:

Geconcludeerd moet worden, dat het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het buitengebied indruist tegen vastgesteld gemeentelijk beleid. Tevens bestaat er op dit moment geen aanleiding om het beleid voor het buitengebied te wijzigen. Ook zal het nemen van een voorbereidingsbesluit niet het

gewenste effect hebben, nu dat niet nodig is om de ongewenste ontwikkeling van het toevoegen van ruimte voor ruimte woningen tegen te gaan. Bovendien leidt het nemen van een voorbereidingsbesluit tot het ongewenste effect, dat alle aanvragen binnen dat gebied moeten worden aangehouden. Ten aanzien van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen in bestaande cultuurhistorische panden zijn in de regels stringente voorwaarden opgenomen, waardoor gewaarborgd is, dat alle overige relevante belangen uit de omgeving in voldoende mate kunnen worden meegewogen.

Om deze redenen van zowel inhoudelijke als procedurele aard wordt ontraden om dit initiatiefvoorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het buitengebied aan te nemen

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.