

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling visie 'Wonen in het buitengebied'
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	18 juli 2022
Datum raadsvergadering	29 september 2022
Nummer	
Documentnummer	INT/22 - 496090
Zaaknummer	Z21 - 242701
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. De visie 'Wonen in het buitengebied' vast te stellen.

Eerdere besluitvorming

- Op 29 april 2021 heeft u ingestemd met de nota van uitgangspunten visie 'Wonen in het buitengebied';
- Op 18 januari 2022 heeft het college het participatieplan visie 'Wonen in het buitengebied' vastgesteld.

Inleiding

Waarom een visie 'Wonen in het buitengebied'

De afgelopen jaren is in onze gemeente een groot aantal woningen gebouwd op basis van de ruimte voor ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. De regeling ruimte voor ruimte is een instrument waarbij in ruil voor de sanering van intensieve veehouderijen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied kunnen worden gebouwd.

Nog steeds ontvangen wij verzoeken voor het bouwen van ruimte voor ruimtewoningen, maar ook voor het bouwen van meerdere reguliere woningen en andere woonvormen in het buitengebied. Tot nu ontbrak een toetsingskader op basis waarvan wij medewerking aan deze verzoeken kunnen verlenen. De visie 'Wonen in het buitengebied' is opgesteld om vooraf eenduidig te kunnen bepalen waar en of het toevoegen van woningen is toegestaan en welke meerwaarde dit kan opleveren.

De opbouw van de visie

De visie 'Wonen in het buitengebied' bevat op basis van een landschappelijke benadering uitgewerkte bebouwingsconcentraties en uitleggebieden. De visie is uitgewerkt in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 2 bevat een afwegingsladder en stappenplan die een initiatiefnemer op een snelle en overzichtelijke wijze inzicht geeft of een plan in de basis haalbaar is.

Hoofdstuk 3 is de kern van de visie 'Wonen in het buitengebied'. In dit hoofdstuk zijn de uitleglocaties weergegeven en de bebouwingsconcentraties uitgewerkt.

Omdat uitleggebieden aparte opgaves zijn met een eigen woningbouwprogramma, zijn voor deze locaties geen nadere uitwerkingen opgenomen. Hier zal, wanneer een dergelijke ontwikkeling in beeld komt, een apart onderzoek en (participatie)proces uitgevoerd moeten worden om tot een kwalitatief en kwantitatief plan te komen.

Voor de bebouwingsconcentraties heeft bureau Bügelhajema onderzocht welke locaties in onze gemeente voldoen aan de definitie van de provincie Noord-Brabant. Vervolgens is gekeken of deze locaties vallen binnen de harde belemmeringen zoals Natura 2000-gebieden, Natuur Netwerk Brabant, waterbergingsgebieden of de landgoederenzone van Vught etc. Dit heeft geresulteerd in 13 bebouwingsconcentraties. Deze bebouwingsconcentraties zijn ruimtelijk geanalyseerd (o.a op beschikbare ruimtelijke opname capaciteit, milieucontouren rond bestaande (agrarische) bedrijven e.d.). Uiteindelijk heeft Bügelhajema geconcludeerd dat er in zes bebouwingsconcentraties enkele inbreidingsmogelijkheden zijn waarbij er de mogelijkheid is om, op een juiste manier, een enkele woning toe te voegen.

In hoofdstuk 4 zijn landschapskwaliteiten en ontwerprichtlijnen opgenomen als inspiratiebron voor landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de visie 'Wonen in het buitengebied' geeft u het kader aan om eenduidig te kunnen bepalen waar en of het toevoegen van woningen in het buitengebied is toegestaan en welke meerwaarde dit kan opleveren.

Argumenten

1.1 *De visie is gericht op het zoeken naar nieuwe woningbouwmogelijkheden in het buitengebied*

Aanleiding voor het opstellen van de visie is het grote aantal aanvragen voor ruimte voor ruimtewoningen en voor reguliere woningbouw in het buitengebied. Het proces voor het opstellen van deze visie 'Wonen in het buitengebied' is er daarom op gericht om te onderzoeken of het toevoegen van nieuwe ruimte voor ruimtewoningen mogelijk en/of wenselijk is. Daarbij is ook onderzoek gedaan naar kansrijke locaties voor woningen (voor andere doelgroepen) grenzend aan de drie kernen in Vught. De visie bevat tevens een afwegingsladder waaraan ingediende aanvragen kunnen worden getoetst. Voor bedrijfsverplaatsingen wordt daarbij maatwerk toegepast.

1.2 *Op basis van een lagenbenadering zijn de bebouwingsconcentraties en uitleggebieden aangewezen*

Op basis van een lagenbenadering is het adviesbureau BügelHajema gekomen tot mogelijke zoekgebieden voor bebouwingsconcentraties en uitleggebieden in het buitengebied. Ook voldoen de bebouwingsconcentraties aan de criteria van de provincie Noord-Brabant. Deze woningbouwlocaties zijn voorgelegd aan bewoners en stakeholders en aan de interne deskundigen bij de gemeente. Bügelhajema heeft met de reacties, aanvullingen en verbeteringen uit bewonersbijeenkomsten en afstemmingsoverleggen met de provincie

Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel de voorgestelde zoekgebieden voor bebouwingsconcentraties en uitleggebieden heroverwogen en is gekomen tot een definitief advies. Deze gebieden worden nu ter vaststelling voorgelegd.

- 1.3 *Een afwegingsladder is opgenomen waaraan verzoeken voor ruimte voor ruimtewoningen moeten voldoen*
In de visie is ten aanzien van de bebouwingsconcentraties een afwegingsladder opgenomen. De afwegingsladder bevat de criteria waaraan het verzoek voor het bouwen van een ruimte voor ruimtewoning moet voldoen. Een van de belangrijkste criteria om in aanmerking te komen voor een ruimte voor ruimte bouwtitel is dat sloop van de benodigde m³ en kg fosfaat van een intensieve veehouderij in de gemeente Vught of in een straal van 10 kilometer eromheen moet plaatsvinden.
- 1.4 *Voor de uitleggebieden moet maatwerk worden geleverd*
Ten aanzien van de in de visie opgenomen uitleggebieden kan worden opgemerkt dat het niet wil zeggen dat woningbouwontwikkelingen in elk uitleggebied ook ruimtelijk inpasbaar zijn. In aanmerking komen betekent nog steeds dat we de ruimtelijke elementen per locatie moeten toetsen. Binnen de zoekgebieden moet in alle gevallen nader getoetst worden op onder andere ruimtelijke inpassing, milieuwetgeving, Woonvisie en natuur en landschap. Daarnaast zijn beleidskaders van de provincie (zoals maatwerk, zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaarde creatie) van toepassing, die specifieke kaders geven voor woningbouw aanvragen in het buitengebied.
- 1.5 *De visie bevat richtlijnen en inspiratie voor landschappelijke inpassing*
De landschapskwaliteiten uit de visie zijn vooral een inspiratiebron voor iedereen die moet voldoen aan de voorwaarde voor landschappelijke inpassing bij een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Naast de landschapskwaliteiten zijn per deelgebied richtlijnen opgenomen die bij aanvang van het proces aan de initiatiefnemer kunnen worden meegegeven.

Kanttekeningen

Niet alle ingediende aanvragen kunnen positief worden beoordeeld

Sinds 2018 zijn alle (circa 33) verzoeken voor het bouwen van ruimte voor ruimtewoningen en reguliere woningbouw in het buitengebied aangehouden. Na de vaststelling van de visie zullen deze verzoeken worden afgehandeld volgens het beleidskader van de visie 'Wonen in het buitengebied'. Niet alle ingediende verzoeken kunnen worden gehonoreerd.

Participatie

Het traject van de visie 'Wonen in het buitengebied' zag er als volgt uit:

- Op basis van een lagenbenadering en criteria voor bebouwingsconcentraties van de provincie Noord-Brabant is het adviesbureau Bügelhajema gekomen tot mogelijke zoekgebieden voor bebouwingsconcentraties. Tevens is op basis van de lagenbenadering een aantal kansrijke uitleggebieden in het buitengebied aangewezen;
- Eind april hebben drie bewonersavonden in Helvoirt, Vught en Cromvoirt plaatsgevonden (circa 130 bezoekers). Op deze avonden zijn de aanwezigen geïnformeerd over de aanpak en opzet van de visie 'Wonen in het buitengebied';
- Van 19 april t/m 15 mei 2022 kon eenieder reageren op stellingen, enquêtevragen en de voorgestelde bebouwingsconcentraties en uitleggebieden via het platform 'Wijnvught';

- De binnengekomen reacties (520 reacties op de stellingen, 205 reacties op de enquête) zijn samengevat en getoetst aan de wettelijke criteria, zoals Natura 2000, Natuur Netwerk Brabant en waterbergingsgebieden en de landgoederenzone in Vught. Waar mogelijk zijn reacties meegenomen in de verdere uitwerking van de conceptvisie 'Wonen in het buitengebied';
- Afstemming heeft plaatsgevonden met het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant;
- Eind juni 2022 zijn drie inloopavonden in Helvoirt, Cromvoirt en Vught georganiseerd (circa 95 bezoekers) om eenieder te informeren over de ontvangen reacties, de stand van zaken van de visie en de verdere planning.

In een bijlage is een kort verslag opgenomen van het participatieproces.

Financiën

Voor de uitwerking van de visie 'Wonen in het buitengebied' was € 30.000,00 (excl. BTW) begroot en verantwoord bij de Burap II 2021.

Door een uitgebreidere participatie en de uitwerking van meer bebouwingsconcentraties dan vooraf voorzien (13 in plaats van 6 bebouwingsconcentraties), zijn de kosten met circa € 9680,- overschreden. Deze overschrijding zal bij de Burap II 2022 worden verantwoord.


De uitgebreidere participatie betrof drie fysieke informatiebijeenkomsten (i.p.v. vooraf gecalculerde digitale bijeenkomsten) en drie extra inloopavonden. Hierdoor zijn er meer kosten gemaakt voor zaalhuur en extra uren adviesbureau (voorbereiding, aanwezigheid en reistijd).

De voorliggende visie bevat geen financiële paragraaf omdat de uitvoering alleen ambtelijke inzet betreft.


Communicatie

De visie wordt na vaststelling ter kennisname gepubliceerd en toegezonden aan alle belanghebbenden. Daarnaast wordt de visie 'Wonen in het buitengebied' geplaatst op het onlineplatform 'WijnVught'. Tegen de vaststelling van de visie kan geen beroep worden ingesteld.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris (vnd)



Mr. P.M.J.C.C. van Lindt



R.J. van de Mortel

Openbare bijlage:

1. Visie 'Wonen in het buitengebied'

Vertrouwelijke bijlage:

1. Verslag participatieproces visie 'Wonen in het buitengebied'