



Raadsvoorstel

Raad d.d.	10 december 2024	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	26 november 2024	Opsteller	fver01
B&W d.d.	5 november 2024	Zaaknr.	Z24000930

Onderwerp

Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied

Voorstel

De raad voor te stellen:

Het addendum op de Visie Buitengebied 2.0 'toevoegen woningen in het buitengebied' vast te stellen, met de volgende belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonbeleid in de Visie Buitengebied 2.0:

- er wordt onderscheid gemaakt in de vereiste tegenprestatie per wooncategorie, waarmee we de realisatie van meerdere kleinere woningen in een volume stimuleren en grote woningen ontmoedigen;
- de kaders voor het toevoegen van woningen in het buitengebied worden verduidelijkt.

Inleiding/aanleiding

We ontvangen veel verzoeken voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. Tegelijkertijd zijn er al veel grote (1.000 m³) Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Eersel. Op grond van onze woonvisie hebben we vooral de behoefte aan kleinere, betaalbare woningen. Grote woningen zijn niet gewenst. Vandaar dat gemeentelijk beleid (Visie Buitengebied 2.0) strenge voorwaarden stelt aan het toevoegen van Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied. We zien ruimte voor ruimte als instrument voor het oplossen van probleemlocaties, daarom moet de kwaliteitsverbetering altijd binnen gemeente Eersel plaatsvinden. Op deze manier maken we koppelingen tussen het oplossen van probleemlocaties en het bouwen van woningen.

Op basis van provinciaal beleid is het toevoegen van woningen in het buitengebied niet zomaar toegestaan. Uitzondering hierop is het toevoegen van woningen:

- op basis van de nieuwe maatwerkregel omgevingskwaliteit (vervanger van de voormalige Ruimte voor Ruimte regeling);
- door het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen;
- door het omschakelen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Het provinciaal beleid voor het toevoegen van woningen is verruimd. Op basis van een fysieke kwaliteitsverbetering van omgevingskwaliteit kunnen woningen toegevoegd worden. Het gemeentelijk beleid (Visie Buitengebied 2.0) voorziet nog niet in de aanpassing van de nieuwe maatwerkregeling van de provincie. Dit geeft aanleiding tot het verduidelijken en herzien van gemeentelijk beleid voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. In bijlage 1 is een memo met het verschil tussen het bestaande gemeentelijke beleid en het voorgestelde addendum toegevoegd.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsverordening Noord-Brabant
Beleidsregel Omgevingsrecht Provincie Noord-Brabant
Visie Buitengebied 2.0
Omgevingsvisie 2.0

Argumenten

1.1 Met het addendum geven we een Eerselse invulling aan de verbrede provinciale mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om op basis van omgevingskwaliteit (fysieke kwaliteitsverbetering van het buitengebied) verschillende type woningen te realiseren. Deze worden hieronder uiteengezet:

Categorie	Type	Vereiste tegenprestatie omgevingskwaliteit
A	Vrijstaande woningen en grote twee-onder-een kapwoningen (per woning)	€125.000,- per wooneenheid
B	Meerdere woningen in één bouwmassa	€125.000,- per 1.000 m ³ bouwvolume. Per 200 m ³ uitbreiding geldt een extra inspanning van €25.000,-
C	Standplaats van een woonwagen	€20.000,- per standplaats
D	Al dan niet tijdelijk tiny house (maximaal 150 m ³)	€20.000,- per tiny house
E	Realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing	€62.500,- per toe te voegen wooneenheid

De fysieke kwaliteitsverbetering (omgevingskwaliteit) kan bestaan uit:

- 1) Sloop van bedrijfsgebouwen of kassen
- 2) Intrekken van N-emissie
- 3) Sloop van voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen
- 4) Afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur
- 5) Toevoegen van landschapselementen (exclusief de afwaardering van gronden daarvoor)
- 6) Herstel van cultuurhistorische waarden
- 7) Kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplanting en natuurontwikkeling
- 8) Meerkosten voor de aanvoer van zand
- 9) Meerkosten voor het afvoeren van asbest
- 10) Afdracht in een gemeentelijk fonds gericht op realiseren van omgevingskwaliteit
- 11) Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen

Met de [provinciale rekenmodule](#) berekent de initiatiefnemer het bedrag aan omgevingskwaliteit dat met de maatregelen behaald wordt. Met het addendum stellen we per categorie woning voorwaarden waar de omgevingskwaliteit uit moet bestaan. Zo houden we voor categorie A woningen vast aan de bestaande uitgangspunten voor het toevoegen van woningen in het buitengebied (oplossen van probleemlocatie waarbij de volledige kwaliteitsverbetering in de gemeente Eersel fysiek plaats moet vinden). Als initiatiefnemers niet beschikken over een probleemlocatie, blijkt het lastig om aan deze voorwaarden te voldoen. Voor categorie B woningen en tiny houses hoeft niet de volledige tegenprestatie fysiek binnen de gemeente Eersel plaats te vinden, maar kan ook een gedeeltelijke storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied plaatsvinden. Op deze manier stimuleren we de realisatie van kleinere woningen, en ontmoedigen we de traditionele 1.000 m³ grote woningen.

1.2 Een duidelijk kader met voorwaarden waaronder we medewerking verlenen aan wooninitiatieven in het buitengebied biedt helderheid

Het helpt de gemeente in de beoordeling van initiatieven als de voorwaarden om medewerking te verlenen duidelijk zijn en passen binnen de regels die de provincie stelt. Dit voorkomt discussie en willekeur. Tegelijkertijd behouden we altijd de mogelijkheid voor een maatwerkoplossing in specifieke situaties waar wel voldoende omgevingskwaliteit gerealiseerd wordt, maar niet exact aan de voorwaarden wordt voldaan.

1.3 Met het addendum worden koppelingen gemaakt tussen directe fysieke kwaliteitsverbetering en de mogelijkheid voor het toevoegen van woningen

Het landelijk gebied is in transitie. Door de koppeling te maken tussen het toevoegen van woningen en directe fysieke kwaliteitsverbetering binnen de gemeente Eersel versnellen we de restopgaven van de transitie landelijk gebied. De omgevingskwaliteit kan namelijk bestaan uit het saneren van bebouwing en voorzieningen, de aanleg van natuur, en extensief recreatieve voorzieningen. Bij categorie A en B woningen dient te allen tijde sprake te zijn van een afname van bebouwing. Op deze manier gebruiken we de maatwerkregeling van de provincie als instrument om kwaliteitsverbetering toe te voegen in het buitengebied.

Alternatieven

In het voorgestelde addendum zitten verschillende variabelen waar indien gewenst wijzigingen in aangebracht kunnen worden. Hieronder wordt ingegaan op deze variabelen, en worden kanttekeningen gemaakt hierbij.

1. Medewerking verlenen aan de aanschaf van (rest)titels door afdrachten in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering buitengebied.

De gemeente is verantwoordelijk om de storting in het gemeentelijk fonds te besteden aan fysieke maatregelen in het buitengebied (omgevingskwaliteit), zoals sloop van overbodige gebouwen, aanleg van landschapselementen en extensief recreatieve voorzieningen. We moeten de fysieke maatregelen binnen vijf jaar uitvoeren. De gemeente rapporteert hierover aan de provincie.

Kanttekeningen

- + We kunnen aan meer initiatieven medewerking verlenen wanneer we meer met (rest)titels of volledige titels door een storting in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied werken.
- + Er vindt een directe storting in het gemeentefonds plaats. De gemeente bepaalt aan welke fysieke maatregelen het geld uitgegeven wordt.
- Een mogelijk gevolg is dat er meer bebouwing ontstaat in het buitengebied omdat er geen directe koppeling meer gemaakt wordt tussen de sloop van probleemlocaties en de bouw van woningen als we werken met (rest)titels.
- Het raakt de capaciteit van de gemeente omdat de gemeente verantwoordelijk wordt voor het maken van plannen voor fysieke kwaliteitsverbetering, het uitvoeren van de maatregelen en het rapporteren hierover aan de provincie.

Conclusie

We ontraden dit alternatief omdat naar onze mening de verantwoordelijkheid voor omgevingskwaliteit bij de initiatiefnemer ligt en niet bij de gemeente. Het aantal toe te voegen woningen volgt op deze manier uit de omgevingskwaliteit die initiatiefnemer kan leveren. Daarnaast is het toevoegen van woningen niet het doel, maar zien we dat als middel om probleemlocaties op te lossen.

2. Bij het omschakelen van een bestaande verblijfsfunctie naar een permanente woonfunctie op een voor wonen geschikte locatie akkoord gaan met een storting in het gemeentefonds in plaats van 100% van de kwaliteitsverbetering fysiek in Eersel eisen.

Verzoeken om een bestaande verblijfsfunctie bijvoorbeeld een (pre)mantelzorgwoning, of vakantieappartement naar wonen om te schakelen zijn vaak categorie A woningen, waarvoor een tegenprestatie van €125.000,- wordt gerekend. In het addendum wordt voorgesteld om dit gelijk te trekken met de voorwaarden voor nieuw op te richten categorie A woningen, wat betekent dat 100% van de vereiste tegenprestatie fysiek in Eersel plaats moet vinden. Het alternatief is om voor deze specifieke gevallen medewerking te verlenen om een (deel van het) bedrag in het gemeentelijk fonds te storten. Het voorstel wordt dan om de bestaande omvang ook als de maximale omvang vast te leggen, omdat anders de mogelijkheid bestaat om de woning flink uit te breiden zonder dat er fysieke kwaliteitsverbetering tegenover staat.

Kantttekeningen

Naast eerder genoemde kantttekeningen maken we de volgende kantttekeningen ten aanzien van dit alternatief:

- + Het wordt eenvoudiger om medewerking te verlenen aan initiatieven waarbij bestaande verblijfsfuncties omgeschakeld worden naar permanente woonfuncties.
- Het is vrij eenvoudig om een vakantieappartement of (pre)mantelzorgwoning op te richten. Op het moment dat we de voorwaarden voor het omschakelen van een bestaande verblijfsfunctie naar wonen soepeler maken ontstaat er potentieel een wildgroei van woningen zonder (100%) directe fysieke kwaliteitsverbetering.
- Na omschakeling wordt het mogelijk om de bestaande verblijfsfunctie te vergroten tot 1.000 m³ met bijbehorende bouwwerken (150 m²), terwijl het bestaande ruimtebeslag vaak veel kleiner is (een mantelzorgwoning is bijvoorbeeld maximaal 100 m²).

Conclusie

We ontraden dit alternatief omdat het risico bestaat op wildgroei van extra woningen in het buitengebied, zonder dat hier een directe fysieke kwaliteitsverbetering tegenover staat. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om veel grotere woningen met bijbehorende bouwwerken terug te bouwen.

Risico's

Aan vaststelling zijn voor de gemeente Eersel geen risico's verbonden. Initiatieven die al in procedure zijn kunnen door op basis van de bestaande uitgangspunten van de Visie Buitengebied 2.0. Alle initiatieven die nog niet in procedure zijn, zullen aan het nieuwe addendum moeten voldoen. Dit is reeds gecommuniceerd aan initiatiefnemers.

Financieel

Aan vaststelling zijn geen financiële gevolgen verbonden. Als gekozen wordt om meer mogelijk te maken via afdrachten in het fonds kwaliteitsverbetering buitengebied, dan zal de gemeente Eersel meer geld ontvangen in dat fonds. De fysieke maatregelen die met dat budget bekostigd worden moeten binnen 5 jaar na ontvangst van het geld gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden. Het raakt de capaciteit van de gemeente als gekozen wordt om meer met storting in het gemeentelijk fonds te werken.

Communicatie/Participatie

Over het addendum heeft intern en met de provincie afstemming plaatsgevonden.

Planning

Na vaststelling wordt het addendum op de wettelijk voorgeschreven en voor gemeente Eersel gebruikelijke manier gepubliceerd. Het addendum treedt een dag na bekendmaking in werking.

Bijlagen

1. Memo verschil bestaand beleid en voorgesteld beleid voor het toevoegen van woningen in het buitengebied (corsa 24.04568)
2. Addendum toevoegen woningen in het buitengebied (corsa 24.19762)

Eersel, 5 november 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.074

Onderwerp: Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 26 november 2024;

b e s l u i t :

Het addendum op de Visie Buitengebied 2.0 'toevoegen woningen in het buitengebied' vast te stellen, met de volgende belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonbeleid in de Visie Buitengebied 2.0:

- er wordt onderscheid gemaakt in de vereiste tegenprestatie per wooncategorie waarmee we de realisatie van meerdere kleinere woningen in een volume stimuleren en grote woningen ontmoedigen;
- de kaders voor het toevoegen van woningen in het buitengebied worden verduidelijkt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 december 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters