Zaaknummer: 3371-2022
Documentnummer: 3371-2022:982048

Raadsinformatiebrief

Onderwerp Woonafspraken De Peel 2022

Datum
26 januari 2022

Toelichting
De Woonafspraken De Peel 2022 worden na instemming door alle colleges gezamenlijk vastgesteld en ondertekend tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen De Peel op 9 februari 2022 (alternatieve datum 12 mei 2022). De instemming van de provincie volgt formeel tijdens de Omgevingsdag (Regionaal omgevingsoverleg) op vrijdag 17 juni 2022.

- *Doel en juridische noodzaak woonafspraken*

Met de woonafspraken wordt beoogd om een juridisch houdbare basis te bieden voor de onderbouwing van woningbouwprojecten in bestemmingsplannen (en/of het plannen op basis van de Omgevingswet). Dit volgt uit de Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant en de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Tevens biedt het inzicht in en vormt het de basis voor overleg over woningbouwprojecten in De Peel tussen Peelgemeenten om te komen tot (meer) onderlinge afstemming en het voorkomen van ongewenste concurrentie tussen woningbouwprojecten.

- *Waarom een actualisatie van de Woonafspraken De Peel*

In 2020 zijn de laatste woonafspraken De Peel vastgelegd. De belangrijkste afspraak uit de Woonafspraken 2020 was gelijk aan de afspraak uit 2016: 'De provinciale woningbehoefteberekening (bevolkings- en woningbehoefteprognose) is per gemeente leidend (geen herverdeling van aantallen aan de voorkant).'

Op basis van deze afspraak is in de Woonafspraken 2020 vastgelegd dat het totaal aan 'harde' woningbouwcapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen en plannen waarvoor regionale instemming is verleend) per gemeente niet boven de 100% van de door de provincie berekende behoefte aan woningbouw voor de komende 10 jaar mocht uitkomen (in- en uitbreidingslocaties).

De huidige woonafspraken veroorzaken onduidelijkheid en vormen een mogelijk risico in planprocedures:
- Onduidelijkheid: mag extra bouwen binnen bestaand stedelijk gebied nu wel of niet? In de afspraken is de grens voor in- en uitbreidingslocaties 100% harde plancapaciteit, terwijl de provincie meer ruimte biedt: 'ruim baan' voor goede plannen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Risico in planprocedures: de regionale woonafspraken zijn noodzakelijk voor een goede onderbouwing van woningbouwbehoeften/ -projecten in (bestemmings)plannen. Als in de

afspraken een harde grens is opgenomen en deze wordt overschreden dan kan dit in procedures tot problemen leiden.

De huidige afspraken bieden dus geen ruimte voor extra woningbouwprojecten binnen bestaand stedelijk gebied op het moment dat de '100% harde plancapaciteit' is bereikt. Daarmee wordt voor het betreffende plan niet voldaan aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en is er geen juridisch houdbare basis voor de onderbouwing van het woningbouwproject in het bestemmingsplan (of straks plannen op basis van de omgevingswet).

- *Wat verandert er?*

In het bestuurlijk overleg Wonen De Peel, waarbij de gedeputeerde ook aanwezig was, is daarom afgesproken de Woonafspraken De Peel tussentijds te actualiseren waarmee wel flexibiliteit ontstaat voor de 'goede' inbreidingsplannen, maar niet voor uitbreidingsplannen:

- Voor 'goede' inbreidingslocaties (herbestemming-herstructurering) wordt de grens van maximaal 100% harde plancapaciteit losgelaten.
- Voor uitbreidingsplannen blijft de grens 100% (capaciteit in- en uitbreidingslocaties bij elkaar opgeteld).

Daarnaast is in de nieuwe Woonafspraken vastgelegd dat De Peel gezamenlijk toe gaat werken naar afspraken over uitbreidingslocaties waar ook de provincie achter kan staan (in lijn met de Ontwikkelstrategie De Peel). De Ontwikkelstrategie de Peel beschrijft de gezamenlijke ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Peel in de context van de ontwikkellijn 'Duurzame Schaalsprong Brainportregio' uit de Omgevingsagenda Zuidoost Brabant. De ontwikkelstrategie biedt inzicht in de kansen voor de Peel en wat nodig is om die kansen te benutten. De ontwikkelstrategie is het gezamenlijk bod, uitgewerkt in afspraken tussen de Peelgemeenten, het Waterschap en de provincie die ook met aangrenzende (sub) regio's zijn afgestemd. Deze strategie is nog in ontwikkeling en breder dan alleen 'wonen'.

- *De overige woonafspraken wijzigen niet*
  - Uitgangspunt blijft dat samengewerkt wordt als regionale woningmarkt, waarbij vanuit de lokale behoeften wordt gestart. Programmatische en planningsafspraken worden alleen op hoofdlijnen op Peelniveau gemaakt. De gemeenten besluiten zelf over de eigen plannen.
  - Het blijven vooral 'korte termijnafspraken', noodzakelijk voor de onderbouwing van woningbouw in bestemmingsplannen.

De uitwisseling van informatie blijft gehandhaafd. Deze eerste stap om ook woningbouw te betrekken bij een regionale afstemming van (nieuwe) functies en locaties is in de geactualiseerde afspraken iets aangescherpt doordat een relatie is gelegd met de Ontwikkelstrategie De Peel.

Bijlagen

Woonafspraken De Peel 2022.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden