WOONAFSPRAKEN DE PEEL # CONCEPT

Aanleiding
In 2020 (28 mei) zijn de woonafspraken De Peel vastgesteld naar aanleiding van de Brabantse Agenda Wonen en de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.
Op basis van de (concept)omgevingsverordening 2022 van de provincie Noord-Brabant en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijven regionale woningbouwafspraken noodzakelijk.
In 2022 zijn de afspraken aangepast gelet op de woningbehoeften en de wens om goede plannen binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen blijven faciliteren. Daarnaast is een werkafspraak toegevoegd. De aanvullingen zijn cursief zichtbaar.

Begrenzing
Woonregio De Peel bestaat uit het grondgebied van de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, en Someren. De gemeente Helmond neemt deel aan het overleg en de monitoring conform de afspraken.

Algemeen
- Uitgangspunt is dat samengewerkt wordt als regionale woningmarkt, waarbij vanuit de lokale behoeften wordt gestart.
- Er is een sterke behoefte om aan te sluiten bij de lokale behoeften en in te spelen op de lokale gebondenheid. Waar mogelijk wordt aan de voorkant afgestemd met de inwoners (bouwen wat dorp nodig heeft).
- De gemeenten besluiten zelf over de eigen plannen.
- De vitaliteit van alle kernen is belangrijk.
- Programmatische en planningsafspraken worden alleen op hoofdlijnen op Peelniveau gemaakt, andere specifiekere afspraken worden alleen gemaakt als het meerwaarde heeft (bijvoorbeeld met de directe buurgemeente).

Wat stemmen we af op Peelniveau
- Uitbreidingslocaties (buiten bestaand stedelijk):
  - Locatie
  - Programma: aantallen en kwaliteiten (welke doelgroepen, type woningen, prijsklassen)
- Huisvesting specifieke doelgroepen, maatwerkoplossingen, niches in de markt, zoals (niet-limitatief):
  - Huisvesting arbeidsmigranten
  - Niet traditionele woonvormen
  - Huisvesting doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget en niet 'ieder voor zich' (kunnen) worden gerealiseerd, zoals jeugdopvang, huisvestingsvormen autisten, verwarde personen, e.d.
  - *Huisvesting asielzoekers en statushouders*

Besluitvorming
- Afweging en besluitvorming vindt plaats via het bestuurlijk overleg wonen De Peel.

Stap voor stap naar lange termijn-afspraken:
- Korte termijn-afspraken (2020-2021-*2022*):

- Onderbouwing bestemmingsplannen:
  - Binnen bestaand stedelijk en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose (max. 100% harde plancapaciteit): geen probleem, dat is de regionale afspraak.
  - Buiten bestaand stedelijk en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose (max. 100% harde plancapaciteit): zelf goed formuleren waarom het binnenstedelijk niet kan **en,** *als het project 12 of meer woningen betreft of als verwacht wordt dat het initiatief door ligging (niet aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied), en/of doordat sprake is van meerdere kleinere locaties, impact heeft of kan hebben op andere gemeente(n) en/of De Peel als geheel,* toelichten in ambtelijk overleg wonen De Peel.
    Ambtelijk kan worden aangegeven dat het 'buitenproportioneel'/ een 'exces' is en dan wordt het geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.
  - Boven de 100% harde plancapaciteit conform de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose: nee, *tenzij*:
    - *Het een transformatie- of herontwikkelingslocatie (reeds bebouwd of op basis van een vigerend bestemmingsplan bestemd voor bebouwing) betreft <u>binnen bestaand stedelijk gebied:</u>*

    dat is de regionale afspraak.

- Toewerken naar lange termijn-afspraken:
  - Stap 1:
    - Elke gemeente heeft maximaal voor 10 jaar harde plancapaciteit conform de voor deze gemeente berekende behoefte in de provinciale woningbehoefteprognose. *Overschrijding van de maximale harde plancapaciteit is alleen toegestaan ten behoeve van transformatie- of herontwikkelingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.*
    - Gemeenten informeren elkaar over woningbouwplannen m.b.t. kwaliteit, wat op welke locatie en wanneer. Daartoe wordt in ieder geval jaarlijks de ingevulde woningbouwmatrix conform het model van de provincie met elkaar gedeeld.
    - De gemeenten informeren elkaar over wat 'doet' de gemeente voor 'bijzondere doelgroepen': arbeidsmigranten, wonen-zorg, lagere inkomens. Daarbij wordt een koppeling gelegd met de aantallen (voor zover wenselijk).
  - Stap 2: De 'informatie' uit stap 1 is input voor verbreding van de afweging van functies: transitiekansen, ruimtelijke woonclaim, woonvraag vanuit kwaliteit/behoeften. Wat kan wonen 'brengen' aan andere kansen/ mogelijkheden.
  - *In 2021-2022 wordt daartoe ambtelijk een toetsingsladder voor uitbreidingslocaties voorbereid, waarbij een goede inventarisatie (wat is binnenstedelijk mogelijk en gewenst, wat zijn behoeften) moet leiden tot afspraken over uitleglocaties waar ook de provincie achter kan staan. Deze afspraken worden onderdeel van de 'Ontwikkelstrategie de Peel'*
  - Stap 3: doorkijk naar (gezamenlijke) toekomst

Organisatie-afspraak:
- Minimaal 4x per jaar bestuurlijk overleg wonen De Peel
- Minimaal 4x per jaar ambtelijk overleg wonen De Peel

Aldus overeengekomen en getekend te Deurne d.d.

Gemeente Gemert-Bakel,

Wethouder Wilmie Steeghs

Gemeente Deurne,

Wethouder Helm Verhees

Gemeente Asten

Wethouder Henk van Moorsel

Gemeente Someren,

Wethouder Louis Swinkels

Gemeente Laarbeek,

Wethouder Tonny Meulensteen

Gemeente Helmond,

Gaby van den Waardenburg