



Beleidskader kwaliteitswoningen

voorheen Ruimte voor ruimte woningen

GEMEENTE MEIERIJSTAD



SAMENVATTING

De gemeente Meierijstad vervangt de vroegere Ruimte voor Ruimte-regeling door een 'nieuw' beleidskader voor kwaliteitswoningen. Doel hiervan is het verbeteren van de ruimtelijke en milieukwaliteit in het buitengebied, vooral op plekken waar agrarische bedrijven stoppen en bebouwing vrijkomt. Hiermee wordt de sloop van agrarische gebouwen gekoppeld aan de mogelijkheid om kwaliteitswoningen te ontwikkelen op geschikte locaties.

Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk wanneer zij aantoonbare kwaliteitsverbetering opleveren, primair door sloop van bestaande (agrarische) bebouwing. De bouw mag plaatsvinden binnen of aansluitend op bebouwingsconcentraties (kernrandzones, linten en clusters) of op een passende saneringslocatie. Incidenteel kan dit binnen de bebouwde kom, mits stedenbouwkundig verantwoord.

Voor een bouwtitel geldt een financiële bijdrage van €125.000 en de kwaliteitswinst moet afkomstig zijn uit Meierijstad. Het plan moet voldoen aan ruimtelijke, milieutechnische en landschappelijke voorwaarden, gebaseerd op de provinciale regel Maatwerk Omgevingskwaliteit en gemeentelijke sneltoetscriteria.

Combinatie met andere saneringsregelingen is niet toegestaan. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een hardheidsclausule biedt ruimte voor maatwerk in uitzonderlijke gevallen.

Atelier **GOeP**
Versie **14 april 2026**
Orgaan **College**

Status **VASTGESTELD**

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	1
Begrippenlijst	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
§ 1.1 Voorgeschiedenis	5
§ 1.1.1 Maatwerk omgevingskwaliteit	5
§ 1.1.2 Voormalige gemeenten	5
§ 1.1.3 Agrarische ontwikkelingen	5
§ 1.2 Reikwijdte	6
§ 1.3 Doel	6
§ 1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Geldende beleidsregels	7
§ 2.1 Algemeen	7
§ 2.2 Provinciaal beleid	7
§ 2.2.1 Wanneer	7
§ 2.2.2 Waar	7
§ 2.2.3 Bebouwingsconcentraties	8
§ 2.3 Gemeentelijk beleid	8
§ 2.3.1 Waar	9
§ 2.3.2 Wanneer	10
§ 2.3.3 (Sneltoets)criteria	10
Hoofdstuk 3. Gemeentelijke Regeling	11
§ 3.1 Algemeen	11
§ 3.2 Sloop als primaire kwaliteitswinst	11
§ 3.3 Reguliere bijdrage	11
§ 3.4 Voorwaarden toevoegen woning	11
§ 3.5 Juridische borging	12
§ 3.6 Rekenmodules	12
§ 3.6.1 Berekening kwaliteitsverbetering	12
§ 3.7 Dubbeltelbepaling	13
§ 3.8 Hardheidsclausule	13
§ 3.9 Intrekking bestaande en inwerkingtreding nieuwe beleidskaders	13
§ 3.10 Citeertitel	13
BIJLAGEN	14
Bijlage 1 vastgestelde bebouwingsconcentraties	15

BEGRIPPENLIJST

Bebouwingslint:

Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten stedelijk gebied.

Bebouwingscluster:

Vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten stedelijk gebied.

Dissonante functie:

Een dissonante functie in het landelijke gebied is een functie (een activiteit, gebouw of gebruik) die niet past binnen het karakter, de schaal of de bestemming van het landschapstype. Het gaat om ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit aantasten en landschappelijk niet goed zijn ingepast.

Gemeentelijk fonds 'Verbetering kwaliteit Buitengebied':

Het gemeentelijke fonds waarin financiële bijdragen vanuit het kwaliteitskader en de Provinciale maatwerkregeling worden gestort. Het fonds wordt gebruikt door de gemeente om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De informele benaming is het groenfonds.

Directe bouwtitel:

Bij een directe bouwtitel vindt de sanering (sloop) en de nieuwbouw op dezelfde locatie plaats.

Indirect bouwtitel:

Bij een indirecte bouwtitel (vaak via een ontwikkelingsmaatschappij) vindt de sloop plaats op de ene locatie, maar wordt de bouwtitel "verplaatst" naar een andere, meer kansrijke locatie.

Kwaliteitsfonds:

Subsidieregeling kwaliteitsfonds buitengebied Meierijstad (laatste versie vastgesteld op 15 december 2025). De gemeentelijke regeling waarmee subsidie wordt verstrekt om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren, bijvoorbeeld door sloop van overtollige gebouwen.

Kwaliteitskader:

De gemeentelijke handreiking 'Samen voor een Vitaal Buitengebied' (conceptversie september 2021) waarin de richtlijnen, categorieën en criteria voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering in het buitengebied zijn vastgelegd.

Kwaliteitswoning:

De nieuwe beleidsmatige benaming voor de voormalige Ruimte voor Ruimte woningen.

Categorie 1,2,3 zoals opgenomen in het kwaliteitskader:

Indeling van projecten op basis van de mate van kwaliteitsverbetering die zij opleveren voor de omgeving. De categorieën zijn vastgesteld in het regionale afsprakenkader Noordoost Brabant en zijn gekoppeld aan het ruimtelijke effect van de ontwikkeling:

Dissonante functie:

Hiervan is sprake wanneer de functie afwijkt van het gebruikelijke landschap of de schaal. Ook een verstoring van ecosystemen (geluidsoverlast, lichtvervuiling) of een conflict met andere gebruikers vallen hieronder.

Goede landschappelijke inpassing (basisinspanning):

De minimale maatregel voor landschappelijke inkleding van een project, uitgevoerd op of direct aansluitend aan het erf.

Kernrandzone:

Overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het landelijke gebied, met daarin relatief veel Bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

Maatschappelijke meerwaarde:

Hiervan is sprake wanneer er een verbetering plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in samenhang met een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Kwaliteitsverbetering:

Aanvullende maatregelen die het landschap verbeteren boven op de goede landschappelijke inpassing. Deze vinden plaats buiten het erf en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Kwaliteitswoning:

Woningen die via het groenfonds worden gerealiseerd na tegenprestatie en feitelijk gezien worden als de voormalige Ruimte voor Ruimtewoningen.

Ontwikkelingsrichting van het gebied:

Het herkennen en bepalen van mogelijkheden en gewenste veranderingen in een gebied, zonder daarmee de aanwezige waarden van dat gebied aan te tasten.

Provinciale rekenmodule:

De digitale module die ingevuld moet worden op basis van de provinciale regeling maatwerk voor omgevingskwaliteit.

Ruimte voor Ruimtewoning:

Een Ruimte voor Ruimte-woning in Noord-Brabant is een nieuwbouwwoning die wordt gebouwd als compensatie voor de sloop van landschapsontsierende (agrarische) bebouwing, zoals stallen of glas. Met deze regeling financiert de provincie de sanering van veehouderijbedrijven en verbetert de ruimtelijke kwaliteit door grootschalige sloop en terugbouw in het buitengebied.

Rood voor groen:

Een ruimtelijk instrument waarbij de realisatie van nieuwe natuur of landschap (groen) wordt gefinancierd door de ontwikkeling van woningen, bedrijven of recreatie (rood). Het is een manier om economische of verstedelijkingsdoelen te koppelen aan kwaliteitsverbetering van de omgeving

Stedelijke ontwikkeling:

Ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen, woningbouwlocaties met meer dan 11 woningen, kantoren, detailhandelsvoorzieningen of andere stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel zijn.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

§ 1.1 Voorgeschiedenis

In maart 2000 trad de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken in werking, waarmee ook het onderdeel Ruimte voor Ruimte van kracht werd. Dit onderdeel hield in dat veehouders die stopten met hun varkens- of kippenhouderij, hun stallen moesten afbreken. Later is dat verruimd naar ook andere vormen van agrarische bedrijfsvoeringen.

De betrokken provincies zorgden voor financiering van de vergoedingen voor de waarde en de sloopkosten van de stal. De vergoedingen werden betaald uit de bouw van extra woningen in de provincie (indirecte bouwtitel).

De stoppende veehouder kon in plaats van deze vergoeding voor afbraak, het recht krijgen om voor een deel van het bebouwingsoppervlak een woning te bouwen. De waardevermeerdering van de bouwkaavel die hierdoor ontstond werd gezien als een vergoeding voor afbraak en waardeverlies van de stal.

De provincie Noord-Brabant heeft voor de bouw van extra woningen in het landelijke gebied op basis van directe bouwtitels een strak beleid gevoerd en heeft de bouw van woningen alleen toegestaan binnen bebouwingsclusters, bebouwingslinten en kernrandzones. Dat heeft er uiteindelijk toe geleid, dat het provinciaal bestuur forse investeringen heeft gedaan in de vergoedingen voor de sloop van varkens- en kippenstallen. Deze investeringen zijn nagenoeg belegd in, of gereserveerd voor woningbouwontwikkelingen. De genoemde investeringen zijn daarmee terugverdiend.

§ 1.1.1 Maatwerk omgevingskwaliteit

Met ingang van 2025 is er een einde gekomen aan de oude stijl van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De realisatie van deze oude stijl-woningen zal nog doorlopen tot 2032. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied kan alleen nog worden gebaseerd op de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit met als doel omgevingskwaliteit. De gemeente Meierijstad heeft dit voorzien en heeft hiervoor het fonds "Verbetering Kwaliteit Buitengebied" ingericht. Hierna geduid met "groenfonds".

§ 1.1.2 Voormalige gemeenten

Binnen de voormalige gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel werd verschillend omgegaan met de bouw van 'Ruimte voor Ruimte'-woningen. Daarom is er nu een kader om het beleid binnen Meierijstad te harmoniseren. Daarnaast is er met het oog op de voorgaande paragraaf een groenfonds ingericht. De woningen die hiermee worden gerealiseerd, kunnen ook als 'Ruimte voor Ruimte'-woningen worden geclassificeerd, hierna (vanaf hoofdstuk 3) ook geduid als kwaliteitswoningen¹. Beiden begrippen lopen in dit beleidskader hand in hand.

§ 1.1.3 Agrarische ontwikkelingen

Meierijstad is qua oppervlakte de op één na grootste gemeente in Noord-Brabant en heeft een uitgestrekt landelijk gebied met een agrarische oorsprong. Veel agrarische bedrijven zijn hier gevestigd, maar de laatste jaren zijn er veel gestopt en dat zal naar verwachting doorgaan. Dit leidt tot veel leegstaande agrarische gebouwen, wat de kwaliteit van het landelijke gebied kan aantasten.

¹ Landelijke kwaliteitswoningen. Hiermee worden woningen bedoeld zoals de ruimte voor ruimtewoningen. Vanwege de koppeling met het groenfonds geduid als kwaliteitswoningen.

Om de kwaliteit van het landelijke gebied te behouden, richt het gemeentelijk beleid zich op het terugdringen van verstening door het afbreken van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

§ 1.2 Reikwijdte

Dit beleidskader richt zich voornamelijk op locaties rondom de dorpskernen (kernrandzones) en aangewezen bebouwingsconcentraties van Meerijstad. Daarnaast geldt het kader ook voor (intensieve) veehouderij buiten deze locaties, mits er sprake is van een te behalen maatschappelijke meerwaarde² of het opheffen van een dissonante functie³. Incidenteel kan het beleidskader ook worden ingezet voor de bebouwde kom. Het gaat dan vooral om grote percelen die, mits passend, verder verkaveld kunnen worden. Voor alle overige gevallen wordt aangesloten bij de omgevingsverordening van de provincie.

§ 1.3 Doel

Dit beleidskader legt de randvoorwaarden vast voor het realiseren van 'Kwaliteitswoningen' in het buitengebied van Meerijstad. Het doel is om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in, rondom de kernen en bebouwingsconcentraties te verbeteren. Hiermee wordt het huidige beleid niet alleen beter vastgelegd, maar ook uitgebreid.

In ruil voor het beëindigen van (intensieve) veehouderijen en de sloop van bedrijfsgebouwen, wordt de bouw van woningen op passende locaties toegestaan.

Enkele randvoorwaarden:

- duidelijkheid over geschikte en ongeschikte locaties voor 'kwaliteitswoningen' en;
- duidelijkheid richting initiatiefnemers.

Hoewel dit kader zich richt op het landelijke gebied, kan in uitzonderlijke gevallen ook naar stedelijke locaties worden gekeken. Beperkte woningbouw op saneringslocaties buiten de aangewezen gebieden is mogelijk met goede motivering. Het is belangrijk om een balans te vinden om verstening van het landelijke gebied te voorkomen.

Deze regeling is niet bedoeld voor de ontwikkeling van grote woningclusters of stedelijke ontwikkelingen van meer dan 11 woningen. Voor dergelijke projecten kunnen via de provinciale verordening (artikel 5.56) gebieden worden aangewezen. Dit kader richt zich voornamelijk op de bouw van enkele extra woningen op passende locaties in het landelijke gebied.

§ 1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk met de aanleiding en het doel van dit kader, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het geldende provinciale en gemeentelijke beleid voor kwaliteitswoningen. Hoofdstuk 3 omvat de gemeentelijke regeling kwaliteitswoningen met de (rand)voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend.

² Hiervan is sprake wanneer er een verbetering plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in samenhang met een ruimtelijke kwaliteitswinst.

³ Hiervan is sprake wanneer de functie afwijkt van het gebruikelijke landschap of de schaal. Ook een verstoring van ecosystemen (geluidsoverlast, lichtvervuiling) of een conflict met andere gebruikers vallen hieronder.

HOOFDSTUK 2. GELDENDE BELEIDSREGELS

§ 2.1 Algemeen

Het realiseren van nieuwe woningen in het landelijke gebied is zonder meer beperkt. In het kader van kwaliteitsverbetering zijn er uitzonderingen. Nieuwe woningen zijn toelaatbaar wanneer:

1. de bedrijfswoning bij een (agrarisch) bedrijf wordt omgezet naar een burgerwoning;
2. als onderdeel van landgoedontwikkeling (nieuw en behoud ervan);
3. voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen (boerderijsplitsing) en die de monumentenstatus hebben;
4. Ruimte voor Ruimte.

Deze voorliggende regeling richt zich op het laatste punt.

§ 2.2 Provinciaal beleid

De bouw van ruimte voor ruimte-woningen werd voor het eerst geregeld in de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Voor de bouw van woningen in gebieden buiten de begrensde stedelijke gebieden, heeft de provincie daarvoor regels opgenomen in achtereenvolgens het Streekplan, de verordening Ruimte, de Interim Omgevingsverordening, de Omgevingsverordening en de provinciale maatwerkregeling omgevingskwaliteit.

Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere Ruimte voor Ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

1. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
2. op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en
3. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.⁴

§ 2.2.1 Wanneer

De bouw van een ruimte voor ruimte-woning is mogelijk als er sprake is van **een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit**. Het doel is een groene ontwikkeling, waarbij de rode ontwikkeling (rood voor groen⁵) onderschikt daaraan is. Het gaat dus om de integrale kwaliteit van ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende factoren die de leefomgeving beïnvloeden.

§ 2.2.2 Waar

Volgens de provinciale Omgevingsverordening is de bouw van een 'Ruimte voor Ruimte'-woning toegestaan op een passende locatie. Het gaat daarbij om:

- a. een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied;
- b. locaties die ter afronding aansluiten op Stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie,
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.⁶

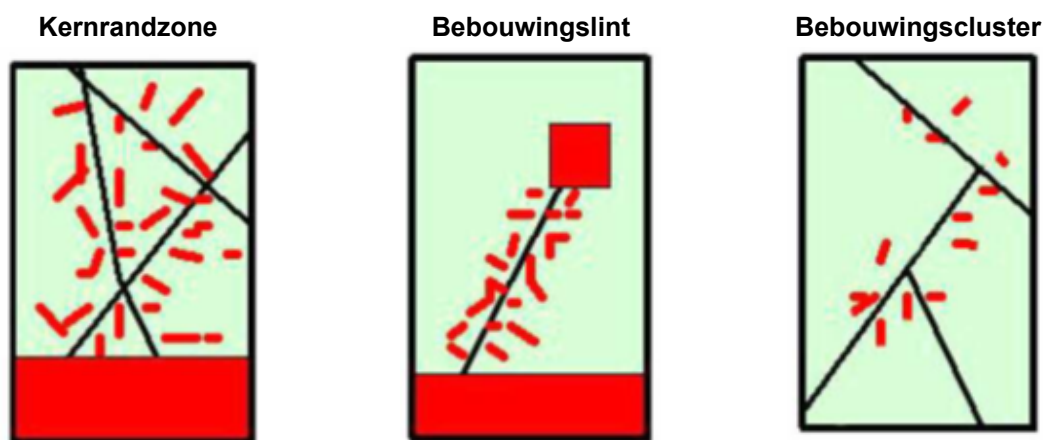
⁴ Artikel 5.15 Omgevingsverordening Noord-Brabant

⁵ Zie begrippenlijst

⁶ Artikel 5.14, lid 4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

§ 2.2.3 **Bebouwingsconcentraties**

Onder bebouwingsconcentraties wordt in de Omgevingsverordening verstaan: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.



overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het landelijke gebied, met daarin relatief veel Bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten stedelijk gebied.

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten stedelijk gebied.

§ 2.3 Gemeentelijk beleid

Voor en sinds de fusie per 1 januari 2017 kenden de voormalige gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel hun eigen beleid voor de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen (kwaliteitswoningen). Dit beleid was vastgelegd in beleids- of structuurvisies. Deze beleids- of structuurvisies hebben betrekking op het buitenstedelijk gebied en meer specifiek de bebouwingsconcentraties, die daar aanwezig zijn. Dit beeld op deze concentraties heeft ook zijn beslag in de Toekomstvisie van Meierijstad⁷. In principe vindt woningbouw alleen in de bebouwingsconcentraties plaats en met name daar waar boeren zijn gestopt en stallen gesloopt.

De belangrijkste doelstelling voor deze visies is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisies moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen. In de structuurvisie worden diverse strategieën benoemd, die de gemeente kan inzetten. Ook kunnen door de gecombineerde inzet van de ruimte voor ruimte- regeling of de kwaliteitsmaatregel omgevingskwaliteit van de provincie en nieuwe economische dragers meerdere knelpunten tegelijk worden aangepakt.

Het huidige gemeentelijke beleid stelt dat medewerking voor de bouw van een kwaliteitswoning alleen wordt verleend als er kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Dit gebeurt in de vorm van de afbraak van bestaande bebouwing. Dit beleid is niet vreemd en kan niet worden gezien als een extra voorwaarde. Het sluit aan bij het streven naar verbetering van de kwaliteit van de omgeving in het landelijk gebied.

⁷ Toekomstvisie Meierijstad 2040 vastgesteld d.d. 3 juli 2025

§ 2.3.1 Waar

1. *Vastgestelde bebouwingsclusters*

Bebouwingsconcentraties zijn in de 3 voormalige gemeenten in beleids- en structuurvisies en/of bestemmingsplannen voor het landelijke gebied vastgelegd en begrensd. De bouw van een kwaliteitswoning wordt op basis van het geldende beleid alleen toegestaan binnen deze begrensde en vastgestelde bebouwingsconcentraties. Dit past eveneens binnen de Toekomstvisie 2040 van Meierijstad.

Voor dit moment is het niet opportuun om de vastgestelde begrenzings van de bebouwingsconcentraties aan te passen. Voor de toekomst lijkt dat wel gewenst, aangezien de begrenzings binnen elk van de 3 gemeenten met een andere achtergrond/bedoeling zijn vastgelegd. Een harmonisatie in de toekomst, bijvoorbeeld in het kader van het vaststellen van de omgevingsvisie/het omgevingsplan, is op zijn plaats.

2. *Afronding van vastgestelde bebouwingsclusters*

In de verordening wordt aangegeven dat wanneer er sprake kan zijn van een logische afronding van het stedelijk gebied (kernrandzone), bebouwd gebied of een concentratie, er een woning kan worden toegevoegd.

3. *Opnieuw vast te stellen bebouwingsconcentraties*

In het verlengde daarvan is daarom niet passend om in de tussenliggende tijd de beoordeling van plannen voor de bouw van een kwaliteitswoning te beperken tot vastgestelde en begrensde bebouwingsconcentraties. Als een plan wordt ingediend voor een extra woning buiten deze vastgestelde en begrensde gebieden, is het passend om de gewenste bouwlocatie te beoordelen aan de hand van de omschrijvingen/definities van de verschillende bebouwingsconcentraties.

Het gaat daarbij om een:

- a. Bebouwingslint;
- b. Bebouwingscluster;
- c. kernrandzone.

Daarbij is een consistente beoordeling van wat wel en wat niet als bebouwingsconcentratie wordt aangemerkt van belang om discussie over al dan niet gelijke gevallen te ondervangen.

De ontwikkelingsrichting⁸ dient in samenhang te worden bekeken met de onderliggende visies, zoals deze zijn opgesteld door de voormalige gemeenten. De Toekomstvisie en de daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma's zullen hieraan aandacht moeten besteden. Uitgangspunt is daarbij altijd afname van bebouwing. De omvang daarvan en het behouden van een deel van de bebouwing wordt nader bepaald in het kader van het kwaliteitskader Kansen voor kwaliteit⁹. Verder kan worden gekeken naar locaties van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Daarbij zijn onder voorwaarden kleine clusters woningen mogelijk. Clusters op nieuwe plekken zijn ruimtelijk niet gewenst. Immers het moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

4. *Saneringslocatie*

Regelmatig komt het voor dat een betreffende ondernemer wil stoppen op zijn huidige locatie buiten één van de voornoemde gebieden. Zoals aangegeven past daar dan geen nieuwbouw. Daardoor wordt het lastig om het stoppen van de betreffende ondernemer te faciliteren dan wel te verleiden. Het is voorstelbaar dat de locatie zich prima leent voor de toevoeging van een enkele

⁸ Het herkennen en bepalen van mogelijkheden en gewenste veranderingen in een gebied, zonder daarmee de aanwezige waarden van dat gebied aan te tasten.

⁹ Beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing Meierijstad

woning. Dit moet wel passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit is met een goede onderbouwing verdedigbaar en ook houdbaar.

5. *Bebouwde kom*

Overwogen kan worden, om binnen de bebouwde kom lege plekken op te vullen dan wel grote percelen verder te verkavelen. Voorop blijft dan staan dat dit op een passende, (stedenbouwkundige) verantwoorde plek mogelijk moet zijn. Verder zal er rekening moeten worden gehouden om bij woningbouwplannen hiervoor ruimte te houden. Daarbij kan de Ruimte voor ruimtemaatschappij een rol gaan spelen.

§ 2.3.2 **Wanneer**

Voor wat betreft de voorwaarden voor de bouw van een kwaliteitswoning, oftewel het wanneer, sluit het gemeentelijk beleid aan bij het provinciale beleid.

Sinds 2018 geldt in Meierijstad een belangrijke voorwaarde voor de bouw van een extra woning. Medewerking wordt alleen verleend als er sprake is van kwaliteitsverbetering op de bouwlocatie. Deze kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden door de sloop van bestaande bebouwing, zoals voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voor deze woningen is een bouwtitel nodig, die meestal wordt verkregen via aankoop (indirect). Dus in beginsel geen bouw van een kwaliteitswoning en met een indirecte bouwtitel op een onbebouwde/maagdelijke locatie.

Verder is uitgangspunt dat de titel gegenereerd moet zijn via sanering van een intensieve veehouderij dan wel het oplossen van een ruimtelijk knelpunt binnen de gemeente Meierijstad.

§ 2.3.3 **(Sneltoets)criteria**

Al enige tijd worden zowel voor het stedelijke als landelijke gebied voor aanvragen de onderstaande criteria gehanteerd. Dit is vastgelegd door het college van burgemeester en wethouders in 2019. Later nogmaals benoemd in het voorstel in 2020 (tweede veegronde). Doel is een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit aan, in dit geval, het landelijke gebied.

1. Ruimtelijke kwaliteitswinst (verwijderen vrijgekomen bebouwing);
2. Milieuwinst (afname geur, fijnstof, geluid);
3. Aanvullende winst (bijdrage aan ecologische verbindingszone, aanvullende landschapsversterking, verwijderen substantieel oppervlak bebouwing/verharding en/of een aangekochte bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of de provinciale regeling maatwerk omgevingskwaliteit);
4. Oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijv. geitenproblematiek¹⁰);
5. Meervoudig of innovatief ruimtegebruik en/ of vernieuwde woonvormen/ doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie;
6. Overeenstemming met de strategie vanuit de herijking van het woningbouwprogramma;
7. Parkeerplaats(en) die volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
8. Bereikbaarheid, inrichting openbaar gebied en parkeren;
9. Overeenstemming van het bouwvolume met de omgeving (maat en schaal der dingen).

Deze criteria, waarvan de eerste vier vooral van belang (gericht op kwaliteitverbetering) zijn, helpen bij het beoordelen van verzoeken voor onder andere het toevoegen van woningen binnen Meierijstad.

¹⁰ Het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf, het verwijderen van aanwezige gebouwen (aanzienlijke oppervlakte) dit al dan niet in combinatie met natuurontwikkeling. Ook kan het gaan om een dissonante functie in het landelijke gebied.

HOOFDSTUK 3. GEMEENTELIJKE REGELING

§ 3.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is de aanleiding en het doel van dit beleidskader besproken. De eerdere ongelijkheid tussen agrariërs met een varkens- of kippenhouderij en andere agrariërs is nu opgelost door een aanpassing van de provinciale verordening. Door het vervallen van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan de toevoeging van een woning alleen nog worden gebaseerd op de provinciale beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit'.

Met dit beleidskader wordt het gemeentelijk beleid voor 'Kwaliteitswoningen' voor met name het landelijke opnieuw vastgesteld en waar nodig aangepast. Veel geschikte locaties binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties zijn al benut, waardoor er beperkte ruimte is voor nieuwe woningen. In sommige gevallen kan worden gekeken naar locaties binnen stedelijke grenzen, onder de voorwaarden zoals genoemd in § 3.4.

§ 3.2 Sloop als primaire kwaliteitswinst

De grootste bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door het verwijderen van verouderde of ongewenste bebouwing. Dit voorkomt verrommeling en versterkt de landschappelijke structuur. Het beleid ontmoedigt het uitsluitend leveren van financiële bijdragen. Sloop van bebouwing heeft altijd de voorkeur boven een geldelijke compensatie.

§ 3.3 Reguliere bijdrage

Voor het verkrijgen van een bouwtitel geldt een standaard financiële bijdrage van € 125.000 exclusief BTW. Dit bedrag is bedoeld voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

§ 3.4 Voorwaarden toevoegen woning¹¹

De bouw van één of meer extra woningen, in met name het landelijke gebied, kan worden toegestaan als deze de kwaliteit van het landelijke gebied verbeteren. Zoals aangegeven kan in voorkomende gevallen ook worden gekeken naar de bebouwde kom van onze kernen.

Het college kan meewerken aan het toevoegen van een kwaliteitswoning als:

1. Herkomst en aard van de bouwtitel

- a. De bouwtitel en daarmee de kwaliteitswinst¹² aantoonbaar afkomstig is uit Meerijstad;
- b. De kwaliteitswinst dient primair op de betreffende locatie plaats te vinden of te worden geboekt.

2. Locatiecriteria

De woning wordt gerealiseerd op een passende locatie te weten;

- a. Binnen de vastgestelde bebouwingsconcentraties (kernrandzone, linten of clusters in het landschap);
- b. Aansluitend op deze gebieden, mits er sprake is van een logische afronding;
- c. De toevoeging mag **niet** leiden tot een onevenredige of structurele uitbreiding van een bestand lint, cluster of locatie (zie het bepaalde onder lid b onder 2; Incidenteel binnen de bebouwde kom, mits stedenbouwkundig verantwoord (conform criteria in § 2.3.1);

¹¹ Basis hoofdstuk 7 Ruimte provinciale verordening, Maatwerk omgevingskwaliteit

¹² De kwaliteitswinst gaat altijd gepaard met sloop van bebouwing

- d. De saneringslocatie zelf, mits passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

3. Ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden

- a. Initiatief moet aantoonbaar voldoen aan de sneltoetscriteria van de gemeente (zie § 2.3.3);
- b. De locatie voor de te bouwen woning(en) is zowel planologisch als stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. Omliggende bedrijven mogen niet worden gehinderd (omgekeerde werking);
- e. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning(en) dient te worden verzekerd. Een inrichtingsplan dient vooraf aan de gemeente te worden voorgelegd en geaccordeerd;

4. Overige voorwaarden

- a. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor aankoop van de gronden voor de te bouwen woning(en);
- b. Er is geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling (meer dan 12 woningen);
- c. De fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit moet juridisch zijn geborgd;
- d. De omvang van de fysieke tegenprestatie, gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, staat in verhouding tot de tegenprestatie voor een Ruimte voor Ruimtekavel en;
- e. In overleg met de gemeente is onderzocht of de ontwikkeling van een kwaliteitswoning tot de mogelijkheden behoort.
- f. Het college hanteert bij de beoordeling of sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit de uitgangspunten zoals verwoord in de provinciale beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit.¹³

§ 3.5 Juridische borging

De afspraken over bijdragen en kwaliteitsverbetering worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, in overeenstemming met de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

§ 3.6 Rekenmodules

1. Voor de berekening van de fysieke tegenprestatie hanteert het college de rekenmodule van de provincie Noord-Brabant, als onderdeel van de provinciale 'Maatwerkregling omgevingskwaliteit'. De rekenmodule is raadpleegbaar via:
https://formulieren.brabant.nl/provnbr/M378410_Rekenmodule_Beleidsregel_01012024
2. De ingevulde rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het plan, waarbij een kwaliteitswoning wordt toegevoegd aan het landelijk gebied of stedelijk gebied.

§ 3.6.1 Berekening kwaliteitsverbetering

Voor de berekening van de bijdrage voor kwaliteitsverbetering is de handreiking kwaliteitsberekening Meierijstad van toepassing. Alleen bebouwing welke legaal gebouwd is, komt hiervoor in aanmerking.

¹³ Paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit uit de Provinciale Beleidsregel omgevingsrecht

§ 3.7 Dubbeltelbepaling

De combinatie van deze regeling (dubbeltelbepaling) met andere (sanerings)regelingen is niet toegestaan. Dit geldt ook voor kwaliteitsverbetering die in het kader van een andere regeling al is uitgevoerd en kan dus niet wederom worden ingebracht.

Deze regeling is dan ook niet van toepassing wanneer de locatie deelneemt aan de Landelijke Beeindigingsregeling Veehouderij (plus). Idem wanneer er andere (subsidie)regelingen van toepassing zijn gericht op de sloop van de gebouwen etc.

§ 3.8 Hardheidsclausule

Er kunnen zich gevallen voordoen waarbij strikte toepassing van het beleidskader leidt tot zeer onredelijke uitkomsten voor de belanghebbende(n) dan wel dat de regeling niet had beoogd om deze gevallen uit te zonderen. Hantering van een hardheidsclausule kan dan op zijn plaats zijn. Belangrijk is dat de gemeente goed kan beargumenteren waarom afgeweken wordt en hoe dit in relatie staat tot de maatschappelijke meerwaarde van de gewenste nieuwe ontwikkeling. De hardheidsclausule is niet van toepassing op punt 1 onder § 3.4.

§ 3.9 Intrekking bestaande en inwerkingtreding nieuwe beleidskaders

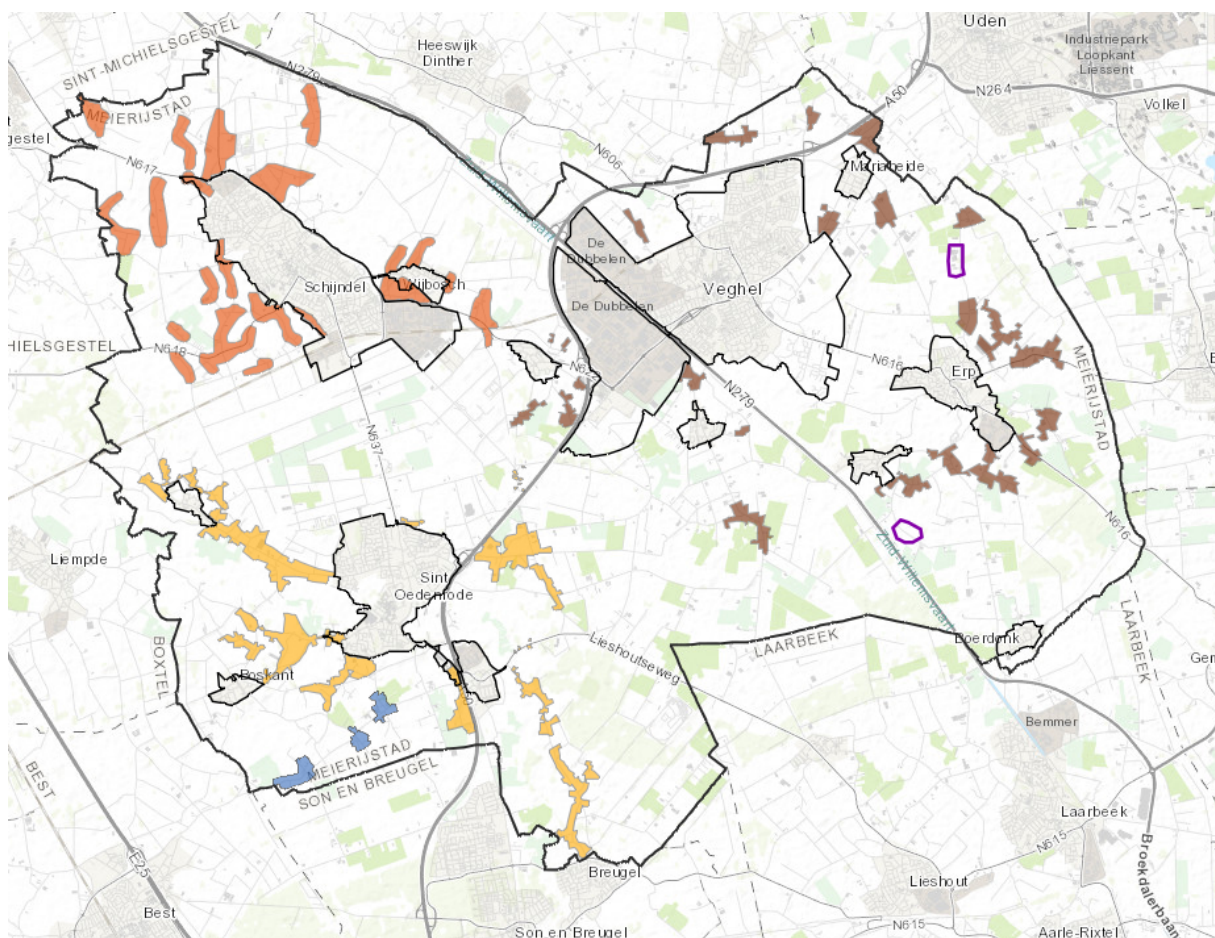
1. De eerder vastgestelde gebieds- en structuurvisies met betrekking tot bebouwingsconcentraties blijven van kracht totdat deze concentraties opnieuw zijn beoordeeld en vastgesteld. De eerder opgenomen zoekgebieden voor woningen worden niet meer als zodanig beschouwd. Maatwerk is daar op zijn plaats.
2. Het beleidskader treedt in werking op de dag na de bekendmaking.

§ 3.10 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: 'Beleidskader kwaliteitswoningen Meierijstad'.

BIJLAGEN

Bijlage 1 vastgestelde bebouwingsconcentraties met doorzichten



Bebouwingsconcentraties

Plan

-  Schijndel
-  Sint-Oedenrode
-  Veghel
-  Niet vastgesteld