Raadsinformatiebrief

Datum	14 april 2026	Zaaknummer	3059970
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur
			J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Beleidskader kwaliteitswoningen Meierijstad.		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Beleidskader kwaliteitswoningen Meierijstad.

Aanleiding
Meierijstad beschikt over een omvangrijk en overwegend agrarisch buitengebied. Door de beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten komen steeds meer agrarische gebouwen leeg te staan. Deze leegstand leidt tot verrommeling, aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en een toenemende vraag om richting te geven aan herontwikkeling.
Het gemeentelijk beleid is er daarom op gericht om verdere verstening tegen te gaan door sloop van vrijkomende bebouwing te stimuleren. Dit gebeurt onder andere door het mogelijk maken van woningbouw in ruil voor sloop: de zogenoemde kwaliteits- of Ruimte-voor-Ruimte-woningen.

<u>Historie en noodzaak voor uniformering</u>
Voor de herindeling hanteerden de voormalige gemeenten Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel elk hun eigen regels voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze verschillen hebben in Meierijstad geleid tot ongelijkheid in toepassing en onduidelijkheid bij initiatiefnemers en adviseurs.
Het huidige beleidskader maakt duidelijk welke werkwijze de gemeente Meierijstad hanteert en zorgt daarmee voor een eenduidige, transparante en reproduceerbare uitvoering.

<u>Groenfonds en kwaliteitsverbetering</u>
Binnen de gemeente is een groenfonds ingericht waarin bijdragen worden gestort voor kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied. Woningen die via dit beleidskader worden gerealiseerd, vallen onder zowel de noemer *Ruimte voor Ruimte* als *kwaliteitswoningen*. De middelen in het groenfonds worden benut voor landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling of andere ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen.

Toepassing binnen en buiten de bebouwde kom

Een belangrijk aandachtspunt is dat de regeling – binnen de kaders van artikel 5.15 van de Provinciale Omgevingsverordening – niet uitsluitend in het buitengebied toepasbaar is. Ook binnen de bebouwde kom kunnen onder voorwaarden kwaliteitswoningen worden gerealiseerd. Dat vergroot de flexibiliteit van het instrument en sluit aan bij de vraag naar kwalitatieve woningbouw op diverse locaties binnen de gemeente.

Diversiteit woningen

Verder gaat het niet alleen om grote vrijstaande woningen, maar onder andere ook om twee-onder-één kapwoningen en/of meerdere woningen in één bouwmassa. Grondslag hiervoor is de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (paragraaf 7 e.v.).

Kernboodschap

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij de raad over:

- de bestaande werkwijze rondom kwaliteitswoningen en Ruimte-voor-Ruimte-toepassingen,
- het toepassingsbereik van de regeling, zowel in het buitengebied als in de kerngebieden,
- de wijze waarop deze werkwijze de afgelopen jaren binnen Meierijstad is toegepast.

Het kader bevat op zich geen nieuw beleid, maar beschrijft en borgt de bestaande praktijk zoals die al in Meierijstad wordt gehanteerd.

Communicatie

Het beleidskader treedt in werking door publicatie van de besluitenlijst van het college. Daarmee is het voor inwoners, initiatiefnemers en adviseurs duidelijk onder welke voorwaarden de gemeente Meierijstad medewerking verleent aan de realisatie van kwaliteitswoningen.

Participatie

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Hoe draagt de informatie uit deze Raadsinformatiebrief bij aan de duurzaamheidsdoelen?			
Doel	**Toelichting**	**Positieve invloed**	**Negatieve invloed**
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek		
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Door sanering van onder andere intensieve veehouderijen	

Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer		
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk		
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?			

Financiën
Niet van toepassing

Planning
Later dit jaar onderzoeken we of boven op het reguliere bedrag een aanvullende toeslag kan worden ingevoerd. Daarmee willen we de kwaliteit verder verhogen én voorkomen dat het aantrekkelijk wordt om verplichtingen simpelweg af te kopen met een financiële bijdrage.

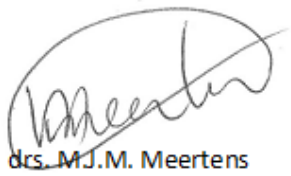
Bijlage(n)
- beleidskader kwaliteitswoningen Meierijstad

Ter inzage documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris, De burgemeester



drs. M.J.M. Meertens ir. C.H.C. van Rooij