

MEMO AAN DE RAAD

ZAAKNUMMER: 2022009343

AAN : de raad, via commissie Ruimte

VAN : College van B&W

NAMENS DEZE : wethouder H.A.M. van Moorsel

DATUM : 31 januari 2022

ONDERWERP : Actualisatie Woonafspraken De Peel 2022

Aanleiding

In 2020 hebben wij u in de vergadering van 12 mei geïnformeerd over de Woonafspraken De Peel.

Samenwerking tussen de Peelgemeenten op de regionale woningmarkt is het uitgangspunt voor deze afspraken, waarbij vanuit de lokale behoeften wordt gestart. De afspraken zijn op hoofdlijnen, de gemeenten besluiten zelf over de eigen plannen.

Juridische noodzaak regionale woonafspraken

De regionale woonafspraken zijn noodzakelijk voor een goede onderbouwing van woningbouwbehoeften/ -projecten in bestemmingsplannen (en plannen op basis van de nieuwe Omgevingswet). Dit volgt uit de Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tussentijdse actualisatie afspraken - meer ruimte voor inbreiding

Op .. februari 2022 heeft het college ingestemd met de actualisatie van de Woonafspraken De Peel. Het betreft een tussentijdse bijstelling van de Woonafspraken waarmee flexibiliteit ontstaat voor de 'goede' inbreidingsplannen (plannen binnen bestaand stedelijk gebied), maar (nog) niet voor uitbreidingsplannen:

- Voor 'goede' inbreidingslocaties (herbestemming-herstructurering) wordt de grens van maximaal 100% 'harde' plancapaciteit¹ 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. Deze afspraak is gekoppeld aan 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'.

¹ De Bevolkings- en woningbehoefte prognose provincie Noord-Brabant per gemeente is leidend voor de woningbouw tenzij andere regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt. De maximale plancapaciteit die de gemeente mag benutten is 100% van het aantal woningen dat de gemeente op basis van de provinciale woningbehoefteprognose in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen.

Door de tussentijdse actualisatie van de Woonafspraken kan ingespeeld worden op de behoeften aan extra woningen en de kansen die (mede door de grote behoeften) binnen bestaand stedelijk gebied ontstaan².

De regionale vaststelling van de afspraken vindt plaats tijdens het bestuurlijk overleg Wonen De Peel, dan vindt ook de ondertekening plaats. De instemming van de provincie volgt formeel tijdens het Regionaal omgevingsoverleg op 17 juni 2022.

De geactualiseerde Woonafspraken de Peel treft u onderstaand aan. De aanvullingen zijn cursief zichtbaar.

Gevolgen voor Asten

Voor Asten betekent de tussentijdse aanpassing dat als de grens van maximaal 100% planvoorraad voor de komende 10 jaar wordt overschreden op inbreidingslocaties toch nog ontwikkelingen mogelijk zijn. De versnellingsagenda is er echter o.a. op gericht dat plannen en de uitvoering daarvan niet stokken. Tijdige uitvoering van plannen voorkomt een te grote planvoorraad.

Monitoring afspraken en vervolg

Regulier vindt bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats tussen de Peelgemeenten over wonen. In deze overleggen worden de afspraken gemonitord. U wordt hierover geïnformeerd als daar aanleiding voor is.

² Door de druk op de woningmarkt komen binnen bestaand stedelijk gebied locaties 'los' die anders niet of pas op lange termijn getransformeerd kunnen worden.

WOONAFSPRAKEN DE PEEL

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 werkafpraak 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 binnen bestaand stedelijk gebied:*

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/behoefte. 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-afspraken:

- 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.

(LET OP: pas doorzetten naar griffier@astén.nl na akkoord college)