gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

MEMO

Aan: Gemeenteraad van Eersel

Van: het college van burgemeester en wethouders

Datum: 18 oktober 2024

Betreft: toevoegen woningen buitengebied

Corsanr.: 24.04568

Provinciaal beleid

In 2022 is de traditionele Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie herzien. De traditionele Ruimte voor Ruimte regeling blijft bestaan om de reeds gegenereerde titels te kunnen verkopen en in te zetten voor woningbouw. Daarnaast biedt de nieuwe beleidsregel de mogelijkheid om op basis van fysieke kwaliteitsverbetering verschillende type woningen te realiseren. Deze worden hieronder uiteengezet:

Categorie	Type	Vereiste tegenprestatie omgevingskwaliteit
A	Vrijstaande woningen en grote twee-onder-een kapwoningen (per woning)[1]	€125.000,- per wooneenheid
B	Meerdere woningen in één bouwmassa	€125.000,- per 1.000 m^3 bouwvolume. Per 200 m^3 uitbreiding geldt een extra inspanning van €25.000,-
C	Standplaats van een woonwagen	€20.000,- per standplaats
D	Al dan niet tijdelijk tiny house (maximaal 150 m^3)	€20.000,- per tiny house
E	Realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing	€62.500,- per toe te voegen wooneenheid

Voor de tegenprestatie gebruikt de provincie een rekenmodule. De tegenprestatie kan bestaan uit:

1) Sloop van bedrijfsgebouwen of kassen
2) Sloop van voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen
3) Intrekken van N-emissie
4) Afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur
5) Toevoegen van landschapselementen (exclusief de afwaardering van gronden daarvoor)
6) Herstel van cultuurhistorische waarden
7) Kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplanting en natuurontwikkeling
8) Meerkosten voor de aanvoer van zand
9) Meerkosten voor het afvoeren van asbest
10) Afdracht in een gemeentelijk fonds gericht op realiseren van omgevingskwaliteit
11) Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen

Dit betekent dat op basis van provinciaal beleid niet per se meer een intensieve veehouderij gesaneerd moet worden, maar dat er meer mogelijkheden zijn om de vereiste tegenprestatie te behalen. Het toevoegen van een woning hoeft dan ook niet meer per definitie een grote Ruimte voor Ruimte villa van 1.000 m^3 te zijn. Ook blijft de mogelijkheid om maatwerktitels of resttitels

[1] Voormalige Ruimte voor Ruimte regeling waarbij 1.000 m^2 IV gesloopt, en 3.500 kg emissierechten ingeleverd moesten worden in ruil voor een Ruimte voor Ruimte certificaat

(wanneer het vereiste bedrag niet behaald wordt) aan te kopen bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Gemeentelijk beleid (Visie Buitengebied 2.0)

Het gemeentelijk beleid waarin voorwaarden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied zijn omschreven is de Visie Buitengebied 2.0. Deze is in november 2021 vastgesteld. Omdat toen bij gemeenten bekend was dat de traditionele ruimte voor ruimte regeling van de provincie herzien werd, is vooruitlopend op de nieuwe maatwerkregeling van de provincie een categorie 'meerwaardetraject' toegevoegd. Verder wordt het toevoegen van woningen in de volgende categorieën onderscheiden:

- Ruimte voor Ruimte
- Meerwaardetraject
- Landgoedontwikkeling
- Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden
- Tijdelijke huisvesting
- Nieuwe woonvormen
- Tiny houses
- Omschakelen van bedrijfswoning naar burgerwoning

In onderstaande tabel is een overzicht van het huidig gemeentelijk beleid en het voorgestelde addendum toegevoegd. Overige categorieën wonen behoeven geen aanpassing.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

	Huidig beleid (Visie Buitengebied 2.0)	Vereiste tegenprestatie in Omgevingskwaliteit vanuit provinciale regels	Voorgesteld beleid in addendum
Categorie A (grote vrijstaande / grote twee-onder-een kap woning van 1.000 m³) = *voormalige Ruimte voor Ruimte regeling*	1) dit direct toepasbaar is wanneer een intensieve veehouderij wordt beëindigd (titel wordt gegenereerd) 2) bij het saneren van een niet intensieve veehouderij (+ aankoop van titel bij ORR[2]) of 3) bij beëindiging van probleemlocatie (+ aankoop titel bij ORR). 4) Meerwaardebenaderin g waarbij fysieke kwaliteitsverbetering ter waarde van €125.000,- plaats moet vinden. Dit kan door saneren van (agrarische) bedrijfsbebouwing of de aanleg van natuur.[3]	€125.000,- per woning	- Er moet sprake zijn van fysieke kwaliteitsverbetering door initiatiefnemer - Er moet ten minste sprake zijn van een afname van bebouwing door het oplossen van een probleemlocatie (> 120% van toename bebouwing slopen, waarbij 500 m² sloop per toe te voegen woning het absolute minimum is) - Wanneer er wel sprake is van een agrarisch bouwvlak, maar er onvoldoende sloopmeters zijn, is dit maatwerk. Wel moet nog steeds de volledige tegenprestatie fysiek binnen gemeente Eersel plaatsvinden - Volledige tegenprestatie (100% = €125.000,- per woning) moet binnen gemeente Eersel plaatsvinden - Alleen in bebouwingsconcentraties - Er worden geen (rest)titels aangeschaft

[2] Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte is de partij die namens de provincie titels genereert door het saneren van IV, en vervolgens op de markt verhandelt. Als alle titels verhandeld zijn, dan eindigt de ORR
[3] Dit is vooruitlopend op de nieuwe maatwerkregeling van de provincie opgenomen in de Visie Buitengebied 2.0

Categorie B (meerdere wooneenheden in 1.000 m³)	NVT	€125.000,- per 1.000 m³. Per 200 m³ uitbreiding geldt een extra inspanning van €25.000,-	- Er moet sprake zijn van fysieke kwaliteitsverbetering door initiatiefnemer - Er moet ten minste sprake zijn van een afname van bebouwing door het oplossen van een probleemlocatie (>120% van toename bebouwing slopen, waarbij 500 m² sloop het absolute minimum is) - Wanneer er wel sprake is van een agrarisch bouwvlak, maar er onvoldoende sloopmeters zijn, is dit maatwerk. Wel moet 75% van de vereiste tegenprestatie fysiek binnen gemeente Eersel plaatsvinden - Tenminste 75% van de vereiste fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van woningen moet fysiek binnen gemeente Eersel plaatsvinden - Bij aantoonbare maatschappelijke meerwaarde is dit maatwerk - Het resterende bedrag moet in het gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering gestort worden. - Alleen in bebouwingsconcentraties - De bouwmassa waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden ingeperkt - Maximaal 4 woningen in één pand - Bij meerdere wooneenheden in één pand geldt een maximum van 300 m² aan bijbehorende bouwwerken per 1.000 m³ woonvolume
Categorie C (standplaats woonwagens)	NVT	€20.000,- per standplaats	Geen medewerking verlenen aan nieuwe verzoeken
Categorie D (tiny houses)	NVT	€20.000,- per tiny house (zowel tijdelijk als permanent)	- De vereiste tegenprestatie kan fysiek plaatsvinden, of door een storting in het gemeentelijk fonds - Er moeten minimaal 2 tiny houses per locatie komen - Het inrichtingsplan moet uitspraken doen over de situering van de woningen, parkeerplaatsen en positionering en omvang van bijgebouwen. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen worden beperkt in het plan - De woning heeft een absolute maximale inhoud van 150 m³.

			Mogelijkheden voor (vergunningsvrij) uitbreiden worden ingeperkt - Alleen in bebouwingsconcentraties en op bestaande bouwpercelen binnen dorpsovergangsgebied wordt medewerking verleend
Categorie E (splitsen karakteristieke bebouwing)	Splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden is mogelijk voor zover aangeduid en passend binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017	€62.500,- per toe te voegen wooneenheid	- Er moet sprake zijn van fysieke kwaliteitsverbetering - De tegenprestatie moet minstens het herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken bevatten. Inpassingsplan door gemeentelijke adviescommissie goedgekeurd. - Alleen bij gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in Omgevingsplan, en mits aangetoond wordt door waarde stellend onderzoek. - Bij aantoonbare cultuurhistorische waarden door een erkend cultuurhistorisch onderzoeksbureau, en akkoord bevonden door bevoegd gezag, kan maatwerk medewerking worden verleend. - Bij panden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' die gelegen zijn binnen een provinciaal cultuurhistorisch waardevol vlak, of die een rijks- of gemeentelijk monument zijn, gelden provinciale regels voor het splitsen van cultuurhistorische panden.
Landgoedontwikkeling	Een landgoedontwikkeling is mogelijk binnen de volgende gebieden met de aanduiding groenblauwe mantel: beekdal, bos en natuur, en recreatieve schakelzone. En wenselijk binnen: agrarisch overgangsgebied en dorpsovergangsgebied met groenblauwe waarden.	NVT	- Alleen op locaties waar nog natuurambities liggen - Indien mogelijk koppeling maken met het saneren van probleemlocaties. Als dit niet mogelijk is vragen we extra meerwaarde vergelijkbaar met het saneren van een probleemlocatie; - Toegestane functies op landgoederen zijn altijd maatwerk

Collectieve woonvormen	Omdat het hier om nieuwe vormen van woningbouw gaat betreft dit maatwerk waarbij een integrale afweging plaatsvindt. Op basis van provinciaal beleid is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe vormen van wonen in het buitengebied toe te staan. Er moet sprake zijn van een gebiedsgerichte meerwaardebenadering en nieuwe collectieve woonvormen kunnen enkel worden gerealiseerd op bestaande bouwpercelen in landelijk gebied.	NVT	- Collectiviteit moet geborgd worden door een coöperatie, stichting of vereniging - Het moet gaan om sociale of middeldure huurwoningen - De doelgroep en collectiviteit moet geborgd worden in het plan - Er moet sprake zijn van fysieke meerwaarde op locatie of in de omgeving, en sociale innovatie - Er wordt alleen medewerking verleend op bestaande bouwpercelen in landelijk gebied, op daarvoor geschikte locaties

Bij nieuwe ontwikkelingen is ruimtelijke kwaliteit altijd leidend. Als blijkt dat een initiatief milieutechnisch niet haalbaar is kan geen medewerking worden verleend aan het verzoek.