

Raadsvergadering : 26 juni 2025

Onderwerp : Beleid 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk'

De gemeenteraad van Bergeijk,
overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2025,
overwegende het advies van de commissie GZ d.d. 10 juni 2025,

gelet op:

artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Het beleid 'Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk' vast te stellen.

Beleid Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk

Inleiding en toepassingsbereik

Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied is in beginsel niet gewenst. Wel zijn er enkele uitzonderingen mogelijk. Zo wordt in het landelijk gebied gestreefd naar het verbeteren van omgevingskwaliteit. Door middel van het bouwen van woningen kan hier een bijdrage aan worden geleverd. Hiervoor zijn in provinciaal en gemeentelijk beleid voorwaarden gesteld. De provinciale mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het landelijk gebied zijn verruimd. Daarnaast is in februari 2025 door de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte bekend gemaakt dat het niet meer mogelijk is om bouwtitels aan te kopen. Dit geeft aanleiding om ook het gemeentelijk beleid te herzien.

De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld op 6/7 juli 2011. Inmiddels is op 21 december 2023 een concept van de nieuwe gebiedsvisie 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk, Actualisatie 2024' in ontwerp gelegd, als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan '3^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk 2022'. Daarnaast is op 11 mei 2021 de '1^e wijziging beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2021' vastgesteld.

Gezien de verruimde provinciale mogelijkheden om woningen in het landelijk gebied te realiseren is het noodzakelijk om niet enkel voor de bebouwingsconcentraties maar voor het gehele landelijke gebied van gemeente Bergeijk, conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant, het beleid te actualiseren. Gezien de relatie met het beleid omtrent betere benutting van de bestaande woningvoorraad vervangt voorliggend beleid ook dat gedeelte wat voor het landelijk gebied van toepassing was.

Wanneer een locatie op basis van provinciaal beleid binnen 'stedelijk gebied' is voorliggend beleid niet van toepassing. Onderstaande voorwaarden gelden voor projecten m.b.t. het ontwikkelen van woonfuncties voor zover deze op basis van provinciaal beleid gelegen zijn binnen 'landelijk gebied'.

Tenslotte is dit beleid niet van toepassing op datgene wat betrekking heeft op een aanvraag in het kader van de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten 2023'.

Voor alle gevallen geldt dat verbetering van de omgevingskwaliteit in het landelijk gebied van

de gemeente Bergeijk het uitgangspunt is. Daarbij gaat het met name om sanering en herontwikkeling van (toekomstig vrijkomende) bedrijfslocaties in het landelijk gebied en om de realisatie van natuur- en waterdoelen. Verder dient altijd onderbouwd te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als blijkt dat er milieutechnische belemmeringen zijn, kan geen medewerking worden verleend aan een project m.b.t. het ontwikkelen van woonfuncties.

De gewijzigde provinciale mogelijkheden hebben invloed op verschillende aspecten omtrent het thema 'wonen'. Dit kunnen we uitsplitsen in vier categorieën:

- Waar wensen we wat voor type woningen in het landelijk gebied?
- Welke kwaliteitsverbetering is noodzakelijk voor de realisatie van een woningtype?
- Welke tijdelijke mogelijkheden zijn er?
- Welke maatwerkmogelijkheden zijn er?

Hierna is het beleid uitgewerkt op basis van deze vier categorieën.

Definities

Voor het toepassen van dit beleid is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Hieronder zijn de relevante definities opgenomen. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij de definities van de vigerende omgevingsplannen ter plaatse of omgevingsrecht en indien daar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Bijwoning met zelfstandige voorzieningen: Een ondergeschikte tijdelijke extra wooneenheid voor maximaal 2 personen met een omvang van maximaal 100 m² in het hoofdgebouw, de aanbouw, de uitbouw een (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofd woning of een tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk (die rechtens mogen bestaan), zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van de extra wooneenheid. Tevens is de bijwoning met zelfstandige voorzieningen aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofd woning.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit: Activiteiten die voldoen aan de regels van het omgevingsplan, maar waar alsnog een vergunning voor nodig is. De gemeente bepaalt in het omgevingsplan welke activiteiten hieronder vallen en stelt beoordelingsregels op.

Bouwtitel: Het recht om op een specifiek perceel een maximale bouwmassa van 1.000 m³ te realiseren ten behoeve van een woonfunctie, al dan niet uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of gelijkwaardig recht.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: Activiteiten die afwijken van de regels van het omgevingsplan en waar een vergunning voor nodig is. De beoordeling kan complexer zijn dan bij een binnenplanse omgevingsplanactiviteit omdat de activiteit niet binnen de bestaande regels past.

Cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek: Het uitvoeren van een analyse waarbij cultureel erfgoed wordt geïnventariseerd en gewaardeerd. Dit type onderzoek richt zich op het in kaart brengen van de cultuurhistorische waarden van gebouwen, en biedt inzicht in de ontwikkeling, materialen en achterliggende gedachten die aan deze structuren ten grondslag liggen.

Huishouden: Eén of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Tijdelijke unit: Een tijdelijke unit is een verplaatsbare, niet-permanente woonvoorziening die wordt geplaatst met een specifiek tijdelijk doel, zoals het bieden van onderdak in het kader van mantelzorg, (ver)bouwactiviteiten, noodopvang of tijdelijke woningnood. De unit voldoet aan de minimale eisen voor bewoning, is beperkt in omvang en wordt geplaatst voor een vooraf vastgestelde periode.

Karakteristieke bebouwing: Gebouwen in het landelijk gebied met een belangrijke culturele, historische en/of architectonische waarde binnen een bepaalde omgeving. Deze bebouwing is herkenbaar aan bijvoorbeeld specifieke stijlen, materialen of bouwtechnieken die typerend zijn voor een bepaalde periode of regio.

Wezenlijke voorzieningen: Sanitair, keuken en slaapgelegenheid.

Woonfunctie: De woning inclusief bijgebouwen.

Zelfstandige woonruimte: Een complex van ruimten, welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Zichtlijnen: In een halfopen landschap dienen rechte zichtlijnen een minimale breedte van 35 meter te behouden. In een open landschap dienen de open gebieden in de bebouwingsconcentratie voor ongeveer 75% (van de lengte parallel aan de weg) open te blijven. Ronde zichtlijnen, bijvoorbeeld op een brink, dienen geheel open te blijven. Als peildatum wordt hiervoor 6 juli 2011 (vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011) gehanteerd.

1. Uitgangspunten voor bouwlocaties van nieuwe woningen

Om te bepalen of een locatie voor het ontwikkelen van een woonfunctie als 'passende locatie' kan worden beoordeeld, dient aan onderstaande voorwaarden te worden voldaan:

- Er zijn mogelijkheden tot realisatie van (een) woning(en) binnen bebouwingsconcentraties¹;
- (Een) nieuw te realiseren woning(en) is naast lid a bespreekbaar wanneer de nieuwe woonfunctie is gelegen binnen een logische afronding van stedelijk gebied, bebouwd gebied² of een bebouwingsconcentratie;
- Er mogen geen zichtlijnen worden belemmerd;
- De minimale breedte van het plangebied dient 1,5 keer de breedte van de aan de weg gekeerde zijde van de woonfunctie te zijn;
- In afwijking van randvoorwaarde 1a en 1b geldt voor collectieve woonvormen dat enkel medewerking wordt verleend op bestaande bouwpercelen in landelijk gebied;
- In afwijking van lid 1a en 1b is het mogelijk om karakteristiek bebouwing in pandig te splitsen in het gehele landelijke gebied van gemeente Bergeijk, op de plek van de reeds aanwezige bebouwing.

Toelichting

Er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de reeds bestaande bebouwingsconcentraties conform bijlage 1. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de reeds gerealiseerde ontwikkelingen sinds 2011. Dit betekent dat een bebouwingsconcentratie niet herhaaldelijk kan worden uitgebreid. Met name percelen gelegen binnen de bebouwingsconcentraties, mits geen zichtlijnen worden belemmerd, kunnen als kansrijk worden gezien.

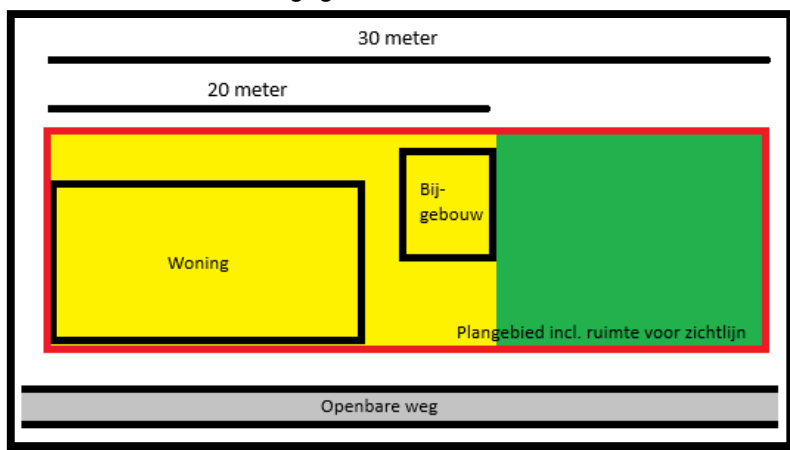
Zichtlijnen in bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied zijn waardevol, omdat ze het landelijk karakter versterken. In een halfopen landschap dienen rechte zichtlijnen een minimale breedte van 35 meter te behouden. In een open landschap dienen de open gebieden in de bebouwingsconcentratie voor circa 75% open te blijven. Ronde zichtlijnen,

¹ De bebouwingsconcentraties zijn nader uitgewerkt in bijlage 1.

² Bebouwd gebied conform Omgevingsverordening Noord-Brabant.

bijvoorbeeld op een brink, dienen geheel open te blijven. Als peildatum wordt hiervoor 6 juli 2011 gehanteerd (vaststelling bestemmingplan Buitengebied Bergeijk 2011).

Daarnaast wordt de minimale breedte van het plangebied (perceelbreedte) gekoppeld aan de invulling van de woonfunctie (afhankelijk van de keuze qua woontype en stedenbouwkundige opzet). Het is wenselijk om ruime plangebieden na te streven, passend bij het landelijk gebied. Hiertoe is gekomen tot een minimale breedte van het plangebied wat 1,5 keer de breedte van de aan de weg gekeerde zijde van de woonfunctie dient te zijn. Een voorbeeld is hierna weergegeven.



Zoals aangegeven in de provinciale verordening, en waar gemeente Bergeijk zich bij aansluit, is het naast de ligging in een bebouwingsconcentratie tevens mogelijk om een nieuwe woonfunctie te realiseren in een logische afronding van stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie. Er zal aangetoond moeten worden op welke manier sprake is van een passende locatie van de nieuwe woonfunctie.

Voor het ontwikkelen van collectieve woonvormen wordt aangesloten bij provinciaal beleid. Zo is het op basis van provinciaal beleid enkel mogelijk om een dergelijk initiatief te realiseren op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van collectieve woonvormen zien we met name kansen door het koppelen van (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie(s) (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied aan een kleinschalige woonvorm die beheerd wordt door een stichting of vereniging.

Aangezien het doel is om karakteristieke bebouwing te behouden wordt splitsing van dergelijke panden binnen het gehele landelijke gebied van gemeente Bergeijk (landelijk gebied) als kansrijk gezien.

2. Uitgangspunten voor tegenprestatie per woningtype

In het landelijk gebied van gemeente Bergeijk zijn verschillende categorieën permanente woningen te onderscheiden met bijbehorende tegenprestatie omgevingskwaliteit, waarbij we grotendeels aansluiten op het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant en Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.

Het provinciaal beleid biedt, naast de woningtypen in tabel 1, mogelijkheden voor het realiseren van standplaatsen voor woonwagens (categorie C) en het realiseren van tiny houses (categorie D) in het landelijk gebied.

Het is in het landelijk van gemeente Bergeijk niet wenselijk dat het aantal standplaatsen voor

woonwagens uitbreidt. De gemeente Bergeijk verleent geen medewerking aan de realisatie van standplaatsen voor woonwagens (categorie C).

Het ontwikkelen van tiny houses (wooneenheden tot 150 m³, categorie D) wordt enkel mogelijk geacht wanneer dit reeds binnen de voorwaarden voor het bouwen van meerdere wooneenheden in één bouwmassa (categorie B) past. Aangezien vrijstaande tiny houses leiden tot verrommeling en over het algemeen niet als gebiedseigen bebouwing worden gezien wordt een separate regeling voor dergelijke wooneenheden niet als kansrijk gezien.

Categorie	Woningtype	Vereiste tegenprestatie omgevingskwaliteit conform provinciaal beleid
A	Vrijstaande woningen (per woning)	€125.000,- per wooneenheid (1.000 m ³)
B	Meerdere woningen in één bouwmassa	€125.000,- per 1.000 m ³ bouwvolume.
E	Realisatie van een of meerdere wooneenheden in bestaande karakteristieke bebouwing	€62.500,- per toe te voegen wooneenheid

Tabel 1 Tegenprestatie per woningtype

Zoals blijkt uit tabel 1 is het noodzakelijk om een tegenprestatie omgevingskwaliteit te realiseren per soort woningtype. Om te bepalen of er sprake is van voldoende tegenprestatie omgevingskwaliteit dient aan de onderstaande voorwaarden te worden voldaan:

Voorwaarden omtrent de vereiste tegenprestatie per woningtype

Algemeen

- Er dient invulling te worden gegeven aan de hierboven genoemde vereiste fysieke tegenprestatie omgevingskwaliteit;
- Voor de waardering van de tegenprestatie dient aangesloten te worden bij de provinciale rekenmodule behorende bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 7.1 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant i.c.m. de normbedragen conform Stimulerings- regeling Landschap (STILA);
- Een uitzondering op het bovenstaande is wanneer een aanvrager een bouwtitel in bezit heeft. Dan is het mogelijk om de tegenprestatie (gedeeltelijk) in te vullen met een dergelijke bouwtitel;
- Naast de tegenprestatie is het noodzakelijk om het plangebied landschappelijk in te passen. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling van woningen in het landelijk gebied conform artikel '7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning' van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant (Categorie A, B, D, E) behoort tot categorie 2 van 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) of soortgelijke categorie in actualisatie van dit beleid.

Categorie A: Vrijstaande woningen

- De volledige fysieke tegenprestatie (100% = €125.000,-) dient gerealiseerd te worden binnen gemeente Bergeijk;
- Er dient voor een maximale bouwmassa van 1.000 m³ sprake te zijn minimaal 250m² sloop. In totaal dient de sloop ten minste 120% van de toename van bebouwing te zijn;
- Er wordt geen storting in een gemeentelijk fonds toegestaan om de tegenprestatie te behalen;
- Er dient een bijdrage geleverd te worden aan de herontwikkeling van een (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied;
- De maximale omvang van de bouwmassa is 1.000 m³;
- Een maximum van 200 m² bijgebouw bij een vrijstaande woning;

Categorie B1: Meerdere wooneenheden in één bouwmassa, max. twee wooneenheden

- Tenminste 75% van de fysieke tegenprestatie dient gerealiseerd te worden binnen gemeente Bergeijk;
- Het resterende bedrag mag worden gestort in een gemeentelijk fonds;
- Er dient voor een maximale bouwmassa van 1.000 m³ sprake te zijn minimaal 250m² sloop. In totaal dient de sloop ten minste 120% van de toename van bebouwing te zijn; De maximale omvang van de bouwmassa is 1.000 m³;
- Per 1.000 m³ woonvolume geldt een maximum van 300 m² bijgebouw;
- De bouwmassa waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten.

Voorwaarden omtrent de vereiste tegenprestatie per woningtype

Categorie B2: Meerdere wooneenheden in één bouwmassa, drie tot max. acht wooneenheden

- Tenminste 50% van de fysieke tegenprestatie dient gerealiseerd te worden binnen gemeente Bergeijk;
- Het resterende bedrag mag worden gestort in een gemeentelijk fonds;
- Minimaal 3 wooneenheden en maximaal 8 wooneenheden in één pand van 1.000 m³;
- Er mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling;
- Per 1.000 m³ woonvolume geldt een maximum van 300 m² bijgebouw;
- De bijgebouwen worden zo veel mogelijk in één bouwvolume gerealiseerd;
- De bouwmassa waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten.

Categorie E: Splitsen van bestaande karakteristieke bebouwing

- Er dient sprake te zijn van karakteristieke bebouwing;
- Er moet sprake zijn van fysieke kwaliteitsverbetering;
- De tegenprestatie dient minstens het herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken te bevatten;
- Het uitvoeren van een cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek is noodzakelijk;
- Het (landschappelijk) inrichtingsplan en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek wordt voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit;
- Per 1.000 m³ woonvolume geldt een maximum van 300 m² bijgebouw.
- De bouwmassa waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten.

Toelichting

De gevraagde tegenprestatie sluit aan bij de gemeentelijke ambities en wensen op het gebied van woningbouw in het landelijk gebied. Zo zijn er de afgelopen jaren veel traditionele woningen van 1.000 m³ zijn gerealiseerd. Dit is niet het type woning waar gemeente Bergeijk behoefte aan heeft in relatie tot haar woningvoorraad. Om deze reden worden dergelijke woningen (categorie A) enkel nog als kansrijk gezien wanneer er een koppeling wordt gemaakt met het oplossen van een (toekomstig vrijkomende) bedrijfslocatie in het landelijk gebied. Er zullen dus combinaties tussen partijen met een passende bouwlocatie en een (toekomstig vrijkomende) bedrijfslocatie in het landelijk gebied (denk aan stoppende (agrarische) bedrijven in het landelijk gebied) dienen te ontstaan. De herontwikkeling van beide locaties dient in een ruimtelijke procedure te landen.

Kleinere wooneenheden in een bouwvolume van 1.000 m³ zijn meer passend binnen de gewenste woonvoorraad van de gemeente. Om de bouw van dergelijke woningen (categorie B1 en B2) te stimuleren komt er een optie tot een (gedeeltelijke) storting van noodzakelijke fysieke tegenprestatie in het gemeentelijk fonds³. Daarnaast is er gezorgd voor diversiteit in voorwaarden afhankelijk van het aantal woningen wat gerealiseerd wordt binnen het bouwvolume, om zo in te spelen op de woningen waar de meeste behoefte aan is. Hierdoor wordt onderscheidt gemaakt tussen randvoorwaarden in het splitsen in twee wooneenheden

³ Gemeentelijk fonds: Dit fonds wordt opgericht om een (gedeelte) van de benodigde tegenprestatie voor het bouwen van woningen in het landelijk gebied te kunnen investeren in gemeentelijke projecten gericht op het toevoegen van fysieke omgevingskwaliteit. Dit wordt als actiepunt, als vervolg op het opstellen van een landschapsplan, meegenomen parallel aan de totstandkoming van voorliggend beleid. Wanneer er geen fonds is dient de aanvrager zelf te voorzien in de volledige fysieke tegenprestatie.

(B1) of drie tot elf wooneenheden (B2). Door maximaal 8 woningen in een bouwvolume van 1.000 m³ te voorzien is het realiseren van kleinere wooneenheden (125 m³) tevens mogelijk.

Ter verduidelijking is hieronder een tabel opgenomen met de minimale fysieke tegenprestatie die de aanvrager zelf dient te investeren en wat het maximale bedrag is wat, al dan niet op termijn, in een gemeentelijk fonds gestort mag worden.

<i>Woningtype</i>	<i>Minimale investering in fysieke tegenprestatie aanvrager</i>	<i>Maximale investering in gemeentelijk fonds</i>
A: 1 woning in 1.000 m ³	100% = €125.000,-	€0,-
B1: 2 woningen in 1.000 m ³	75% = €93.750,-	€31.250,-
B2: 3 tot maximaal 8 woningen in 1.000 m ³	50% = €62.500,-	€62.500,-
E: Splitsen karakteristieke bebouwing	Maximale inzet op investering door aanvrager	Mogelijk, mits aangetoond wordt dat aanvrager zelf maximaal heeft ingezet op fysieke tegenprestatie

Als uitgangspunt voor karakteristieke bebouwing binnen gemeente Bergeijk wordt de definitie zoals opgenomen in dit beleid gehanteerd. Of er sprake is van karakteristieke bebouwing dient aangetoond te worden middels een waardestellend onderzoek. Wanneer panden zijn gelegen binnen een provinciaal cultuurhistorisch waardevol vlak, of wanneer panden aangewezen zijn als Rijks- of gemeentelijk monument, gelden provinciale regels voor het splitsen van deze cultuurhistorisch waardevolle panden. Als hier geen sprake van is, kan eventueel op basis van splitsen van karakteristieke bebouwing medewerking worden verleend aan het splitsen van een pand (categorie E).

Bij aantoonbare cultuurhistorische waarden, middels het uitvoeren van een cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek door een onafhankelijk en deskundig bureau (waaronder Monumentenhuis Brabant) en akkoord bevonden door ODZOB, kan op basis van maatwerk medewerking worden verleend. Deze instanties adviseren gemeenten over het toekennen van cultuurhistorische waarden aan panden. Gemeente Bergeijk zal opdracht geven om dit onderzoek uit te voeren, indien aanvrager een dergelijk verzoek indient. De kosten worden doorberekend aan de aanvrager.

Bij het splitsen van karakteristieke bebouwing wordt per 1.000 m³ woonvolume maximaal 300 m² aan bijgebouwen als kansrijk geacht. Over het algemeen is het in het landelijk gebied van Bergeijk mogelijk om bij een woning een bijgebouw van 150 m² - 200 m² op te richten. Aangezien het bij een karakteristieke splitsing gaat om meerwaarde door behoud van karakteristieke waarden en een ondergeschiktheid van het bijgebouw aan het reeds aanwezige karakteristieke pand, zien we een grotere omvang aan bijgebouwen niet als kansrijk.

3. Tijdelijke woonvormen

In het landelijk gebied is het uitgangspunt dat er geen woningen toegevoegd mogen worden. Desondanks zijn er tijdelijke situaties te bedenken waarin bewoning in het landelijk gebied alsnog als kansrijk wordt gezien. Hieronder worden de verschillende opties tot tijdelijke bewoning nader toegelicht. Voor tijdelijke bewoning in het landelijk gebied is het noodzakelijk

om een omgevingsvergunning aan te vragen, mits het geen vergunningsvrije activiteit betreft.

3.1 Mantelzorgwoning

Het is mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren, mits:

- De mantelzorgwoning wordt voorzien in:
 - a) Een tijdelijke unit;
 - b) Een bestaand bijgebouw/ gedeelte van de woning;
 - c) Een nieuw bijgebouw/ aanbouw van de woning.
- Er maximaal 100 m² van de toegestane bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan worden ingezet ten behoeve van de mantelzorgwoning. Uitgezonderd het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning wat tevens binnen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden mag worden opgericht;
- Enkel de begane vloer ingezet wordt als leefruimte van de mantelzorgwoning, eventuele verdiepingen mogen enkel voor opslag worden gebruikt;
- De bouwmassa op het achtererf wordt gerealiseerd, indien sprake is van een mantelzorgwoning in een nieuwe bouwmassa;
- Er sprake is van mantelzorg, wat bevestigd wordt door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander sociaal-medisch adviseur;
- Na afloop van de mantelzorg het gebouw niet als zelfstandige woonruimte in stand blijft.

3.2 Bijwoning met zelfstandige voorzieningen

Ten behoeve van het toestaan van bijwoning met zelfstandige voorzieningen is het mogelijk om een tijdelijke toestemming te verkrijgen met een maximale termijn van 15 jaar. Het gaat hierbij om het gebruiken van een deel van de (bedrijfs-)woning, bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs-)woning, bedrijfsgebouwen of een tijdelijke woonunit door een tweede huishouden, mits:

- De tijdelijke voorziening maximaal bewoond wordt door één huishouden;
- Er maximaal 100 m² van de toegestane bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, door het tweede huishouden in gebruik wordt genomen in de vorm van:
 - a) Een tijdelijke unit;
 - b) Een gedeelte van de (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw;
 - c) Een nieuwe aanbouw bij de (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw.
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt aangetoond;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen; waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- Het initiatief voldoet aan het beleid Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk of actualisatie van dit beleid. De parkeerbehoefte is aanvullend

- op de noodzakelijke parkeerbehoefte van de hoofdwoning (en eventueel aanwezig bedrijf);
- Een ondertekende verklaring⁴ wordt aangeleverd door de eigenaar/eigenaren over o.a. de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
 - Een bewijs van eigendom van het perceel wordt aangeleverd waarop de aanvraag voor de tijdelijke voorziening betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van aanvraag;
 - Planologisch-juridisch sprake blijft van één woning, er mag geen kadastrale splitsing plaatsvinden;
 - Binnen één maand na wijziging (zoals beëindiging) van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag van de gewijzigde situatie;
 - De gebruiksmogelijkheden t.b.v. tijdelijke bewoning ontmanteld worden zodra het tweede huishouden niet meer verblijft op het perceel;
 - Aan het gebruik in relatie tot bijwoning met zelfstandige voorzieningen kan nooit het recht worden ontleend:
 - a) Voor een planologisch-juridisch gebruik als twee (zelfstandige) (bedrijfs-)woningen;
 - b) Tot woningsplitsing.
 - Een omgevingsdialoog wordt aangeleverd;
 - De verbonden kosten aan het initiatief doorberekend worden;
 - De aanvrager de eigenaar is van het perceel met daarop de (toekomstige) hoofdwoning;
 - De aanvrager zelf op het perceel woont (in de hoofdwoning of in de tijdelijke woonfunctie);
 - In het besluit op een aanvraag voor tijdelijke bewoning minimaal de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a) Het adres/ de adressen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
 - b) De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
 - c) De overweging dat de tijdelijke bewoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 - d) De instandhoudingstermijn van maximaal 15 jaar;
 - e) De maximale instandhoudingstermijn geldt vanaf het onherroepelijk worden van het besluit;
 - f) Dat de vorm van tijdelijke bewoning persoonsgebonden is en enkel is toegestaan door de personen die genoemd zijn in de omgevingsvergunning. Overdraagbaarheid wordt uitgesloten.

3.3 Meergeneratie wonen

Ten behoeve van het toestaan van meergeneratie wonen is een tijdelijke binnenplanse vergunningsmogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan. Het gaat hierbij om het

⁴ Het format voor de verklaring is te raadplegen via de website van gemeente Bergeijk.

gebruiken van een deel van de (bedrijfs-)woning, bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs-)woning, bedrijfsgebouwen of een tijdelijke woonunit door een tweede huishouden, mits:

- De tijdelijke voorziening maximaal bewoond wordt door één huishouden;
- Er sprake is van het wonen van meerdere generaties bij elkaar, waarbij geldt dat:
 - a) Uitsluitend sprake is van familierelatie in de 1^e of 2^e lijn;
 - b) Een van de bewoners een leeftijd heeft van 60 jaar of ouder.
- Er maximaal 100 m² van de toegestane bouw- en afwijkingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan, door het tweede huishouden in gebruik wordt genomen in de vorm van:
 - a) Een tijdelijke unit;
 - b) Een gedeelte van de (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw;
 - c) Een nieuwe aanbouw bij de (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw.
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt aangetoond;
- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen; waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- Het initiatief voldoet aan het beleid Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid 2025 Gemeente Bergeijk of actualisatie van dit beleid. De parkeerbehoefte is aanvullend

- op de noodzakelijke parkeerbehoefte van de hoofdwoning (en eventueel aanwezig bedrijf);
- Een ondertekende verklaring⁵ wordt aangeleverd door de eigenaar/eigenaren over o.a. de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
 - Een bewijs van eigendom van het perceel wordt aangeleverd waarop de aanvraag voor de tijdelijke voorziening betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van aanvraag;
 - Planologisch-juridisch sprake blijft van één woning, er mag geen kadastrale splitsing plaatsvinden;
 - Binnen één maand na wijziging (zoals beëindiging) van de bijwoning met zelfstandige voorzieningen melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag van de gewijzigde situatie;
 - De gebruiksmogelijkheden t.b.v. tijdelijke bewoning ontmanteld worden zodra het tweede huishouden niet meer verblijft op het perceel;
 - Aan het gebruik in relatie tot bijwoning met zelfstandige voorzieningen kan nooit het recht worden ontleend:
 - a) Voor een planologisch-juridisch gebruik als twee (zelfstandige) (bedrijfs-)woningen;
 - b) Tot woningsplitsing.
 - Een omgevingsdialoog wordt aangeleverd;
 - De verbonden kosten aan het initiatief doorberekend worden;
 - De aanvrager de eigenaar is van het perceel met daarop de (toekomstige) hoofdwoning;
 - De aanvrager zelf op het perceel woont (in de hoofdwoning of in de tijdelijke woonfunctie);
 - In het besluit op een aanvraag voor tijdelijke bewoning minimaal de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a) Het adres/ de adressen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
 - b) De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
 - c) De overweging dat de tijdelijke bewoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 - d) Dat de vorm van tijdelijke bewoning persoonsgebonden is en enkel is toegestaan door de personen die genoemd zijn in de omgevingsvergunning. Overdraagbaarheid wordt uitgesloten;
 - e) De instandhoudingstermijn eindigt na beëindiging van het meergeneratie wonen door de personen die genoemd zijn in de omgevingsvergunning.

3.4 Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning

Ten behoeve van de (ver-)bouw van een woning is het mogelijk om een tijdelijke voorziening nabij de te (ver-)bouwen woning te plaatsen of een bijgebouw te bewonen voor een maximale termijn van 3 jaar, mits:

- De maximale omvang van de voorziening of tijdelijke bewoning van een bijgebouw 100m² betreft;
- De voorziening of tijdelijke bewoning van een bijgebouw nadat de (ver-)bouwwerkzaamheden zijn afgerond binnen één maand zijn verwijderd;
- Binnen één maand na afronding van de (ver-)bouwwerkzaamheden melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag van de gewijzigde situatie;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt aangetoond;
- Een omgevingsdialoog wordt aangeleverd;
- De aanvrager de eigenaar is van het perceel met daarop de (toekomstige) hoofdwoning;
- De aanvrager zelf op het perceel woont (in de hoofdwoning of in de tijdelijke woonfunctie);
- In het besluit op een aanvraag voor tijdelijke bewoning minimaal de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a) Het adres/ de adressen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;

- b) De eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- c) De overweging dat de tijdelijke bewoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning en er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- d) De instandhoudingstermijn van maximaal 3 jaar;
- e) De maximale instandhoudingstermijn geldt vanaf het onherroepelijk worden van het besluit;
- f) Dat de vorm van tijdelijke bewoning persoonsgebonden is en enkel is toegestaan door de personen die genoemd zijn in de omgevingsvergunning. Overdraagbaarheid wordt uitgesloten.

Toelichting

Op basis van de Omgevingswet dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, mits het geen vergunningsvrije activiteit betreft. Afhankelijk van of de mogelijkheid tot tijdelijke bewoning is opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan blijkt of de aanvraag middels een OPA of BOPA kan worden geregeld. Er zijn verschillende vormen van tijdelijke bewoning in het landelijk gebied te onderscheiden:

- Mantelzorgwoning;
- Bijwoning met zelfstandige voorzieningen;
- Meergeneratie wonen;
- Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning.

De aanleiding van deze verschillende vormen aan tijdelijke bewoning kan verschillend zijn. Voor het meergeneratie wonen is een zorgbehoefte de aanleiding. Bij bijwoning met zelfstandige voorzieningen kan het gaan om een zorgbehoefte maar ook over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Zowel middels bijwoning met zelfstandige voorzieningen als met meergeneratie wonen wordt een bijdrage geleverd aan het langer zelfstandig blijven wonen van mensen. De aanleiding van tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning is met name een financiële behoefte.

De tijdelijke woonvormen kunnen niet gezien worden als zelfstandige woonruimten. Het betreffen altijd afhankelijke ondergeschikte woonvormen bij een bestaande (of in aanbouw zijnde) hoofdwoning. Een tijdelijke woonvorm kan niet zelfstandig worden verkocht. Ook dient er te allen tijde sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/ erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Er is geen extra recht op het toestaan van nieuwe vergunningsvrije bebouwing.

Een tijdelijke woonvorm telt niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. De tijdelijke woonvorm kan geregistreerd worden in de BAG en kan, indien daar behoefte aan is, een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon/ personen die gebruik maken van de tijdelijke woonvorm staan ingeschreven in het BRP op het betreffende adres. De voorziening dient te alle tijden te voldoen aan de daartoe geldende eisen uit wet- en regelgeving.

De hoofdwoning en de tijdelijke woonvorm inclusief buitenruimte worden in ruimtelijke zin dus als één woning met één buitenruimte beschouwd. In juridische zin is dit niet het geval. Er is sprake van een tweede huishouden omdat er geen gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van verblijfsruimten/ voorzieningen (denk aan keuken en sanitaire voorzieningen). Vormen waarbij dergelijke verblijfsruimten/ voorzieningen wel worden gedeeld zien mogelijk niet toe op uitbreiding van het aantal huishoudens ter plaatse, waardoor mogelijk geen vergunning noodzakelijk is. Vormen van kamergewijze verhuur zijn uitgesloten in het landelijk gebied aangezien hier geen sprake is van continuïteit in samenstelling en

⁵ Het format voor de verklaring is te raadplegen via de website van gemeente Bergeijk.

onderlinge verbondenheid van personen. Een uitzondering hierop is de mogelijkheid tot het huisvesten van arbeidsmigranten. Hiervoor is separaat gemeentelijk beleid opgesteld.

Ten behoeve van de (ver)bouw van een woning ziet gemeente Bergeijk het nut en de noodzaak om nabij de (ver)bouwplaats te verblijven. Om de bouw te stimuleren vinden we een maximale termijn van 3 jaar voor een dergelijke tijdelijke voorziening passend. Tijdelijk is het mogelijk dat de oppervlakte aan bijgebouwen overschreden mogen worden, mits dit binnen één maand wordt hersteld nadat de (ver-)bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

Tenslotte wordt voor alle vormen van tijdelijke bewoning een maximale omvang van 100 m² gehanteerd. Hierdoor wordt aangesloten bij landelijke mogelijkheden.

Procedureel

Op dit moment geldt dat voor nagenoeg alle vormen van tijdelijke bewoning een BOPA aangevraagd dient te worden. Enkel de optie tot meergeneratie wonen wordt binnen het Omgevingsplan voorgesteld. Dit kan, in tegenstelling tot de andere tijdelijke opties, met een OPA worden aangevraagd. Voor meergeneratie wonen (aanleiding zorgbehoefte) is het niet wenselijk om onderscheid te maken voor de mogelijkheden binnen de kern en in het landelijk gebied. Vandaar dat hier binnenplanse mogelijkheden voor worden opgenomen (OPA middels Omgevingsplan). Aangezien het landelijk gebied in eerste instantie niet de locatie is om de woonbehoefte te compenseren worden hier buitenplanse mogelijkheden voor opgenomen (BOPA middels beleid).

Voor de verschillende vormen van tijdelijke bewoning dient, op basis van de Omgevingswet, gemotiveerd te worden waarom er tijdelijk afgeweken kan worden van het omgevingsplan (ETFAL-motivering). Gezien het gaat om een tijdelijke voorziening is het bij de aanvraag noodzakelijk om na te gaan welke onderwerpen relevant zijn voor de beoordeling.

4. Maatwerk

4.1 Maatwerk (agrarische) bedrijfslocatie

Wanneer er sprake is van de sanering van een (agrarische) bedrijfslocatie gelden aanvullend of in afwijking van de uitgangspunten hierboven de volgende randvoorwaarden:

- Wanneer, ten behoeve van de sanering van een (agrarische) bedrijfslocatie, woningen in categorie A en/of B1 worden gerealiseerd geldt geen minimale sloopverplichting binnen de planlocatie (uitgezonderd de voorwaarden uit het provinciale beleid). Het opheffen van het (agrarisch) bedrijfsbouwvlak in combinatie met het slopen van overtollige bebouwing al dan niet aangevuld met overige vormen van tegenprestatie is het uitgangspunt.
- De gevraagde omvang aan tegenprestatie (50%, 75% of 100%) dient onveranderd binnen Bergeijk gerealiseerd te worden.

4.2 Maatwerk landgoederen

Voor landgoedontwikkelingen wordt per casus maatwerk geleverd.

4.3 Maatwerk collectieve woonvormen

Wanneer er sprake is van de realisatie van een collectieve woonvorm gelden aanvullend of in afwijking van de uitgangspunten hierboven de volgende randvoorwaarden:

- Collectiviteit dient geborgd te worden in een coöperatie, stichting of vereniging;
- Het dient te gaan om sociale of middeldure huur;
- De doelgroep en collectiviteit dient geborgd te worden in het plan;
- Naast fysieke kwaliteitsverbetering dient sprake te zijn van een sociale innovatie.

Toelichting

In uitzondering op de eerdergenoemde randvoorwaarden is het wenselijk om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren. Zo is het wenselijk om de transitie van het landelijk gebied en

het realiseren van nieuwe vormen van wonen te stimuleren. Voor dergelijke initiatieven wordt dan ook onder voorwaarden, maatwerk geleverd.

Zo is het mogelijk dat bij een stoppend (agrarisch) bedrijf in het landelijk gebied niet altijd voldoende bebouwing gesaneerd kan worden. In dit geval kan gezien een sanering van een (agrarisch) bedrijf in het landelijk gebied en de daarbij komende positieve impact op het milieu, worden afgeweken van de minimale sloopopgave. Wel dient alsnog de bijbehorende tegenprestatie binnen gemeente Bergeijk plaats te vinden.

Er is een grote behoefte aan nieuwe vormen van wonen, om zo ook een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Denk hierbij aan ecologisch wonen, collectieve woonvormen en dergelijke. Maatwerk is noodzakelijk voor dergelijke unieke initiatieven. Een collectieve woonvorm realiseren is op basis van het provinciaal beleid niet zondermeer mogelijk. Zo dient er sprake te zijn van een gebiedsgerichte meerwaardebenadering en nieuwe collectieve woonvormen kunnen enkel worden gerealiseerd op bestaande bouwpercelen in landelijk gebied.

5. Slotbepalingen

5.1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Dit beleid treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Dit beleid wordt aangehaald als 'Beleid Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk'.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 26 juni 2025.

De gemeenteraad,

P. Franx
Plaatsvervangend raadsgriffier

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Voorzitter

Bijlage 1 – Bebouwingsconcentraties

NB: Bijlage 1 is separaat bijgevoegd aan dit besluit maar kan omwille van de leesbaarheid niet ingevoegd worden in dit besluit. Bijlage 1 wordt bij publicatie wel ingevoegd.

Bijlage 2 – Voorbeeldcasussen met gebruik van gemeentelijk fonds

Let op:

- onderstaande uitwerking van de verschillende casussen is gebaseerd op het mogelijk gebruiken van een gemeentelijk fonds. Ten tijde van vaststelling van dit beleid is dit gemeentelijk fonds nog niet beschikbaar. Uitgangspunt is dat er tot die tijd door de aanvrager zelf in de volledige fysieke tegenprestatie dient te worden voorzien;
- de voorbeelden zijn gebaseerd op de Beleidsregel Omgevingsrecht van de provincie Noord-Brabant die op d.d. april 2025 geldt. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan onderstaande voorbeelden na actualisaties van relevante beleidsstukken en/of wetgeving.

Casus 1 – Aankoop kavel en realisatie woningtype A

Uitgangspunten

Aanvrager heeft een kavel van 5.000 m² landbouwgrond zonder bebouwing op een passende locatie in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk (zie de uitgangspunten voor bouwlocaties van nieuwe (burger-) woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om één vrijstaande woning van 1.000 m³ te realiseren op zijn perceel. De aanvrager heeft verder geen overige eigendommen in gemeente Bergeijk.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van een vrijstaande woning op een kavel van 5.000 m² landbouwgrond, zoals hierboven omschreven, is niet kansrijk.

Toelichting

De voorgenen ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om €125.000,- zelf te investeren in fysieke omgevingskwaliteit (volledige tegenprestatie) in gemeente Bergeijk.

Op een kavel van 5.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 4.000 m² inzetbaar voor de realisatie van groen/natuur. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke omgevingskwaliteit te worden geïnvesteerd.

Daarnaast dient er minimaal sprake te zijn van een afname van bebouwing zijnde $\geq 120\%$ van toename bebouwing slopen, waarbij 250m² sloop per woning het absolute minimum is.

Dit betekent in dit geval dat er (uitgaande van een woning van 250 m² oppervlak), minimaal 300 m² gesloopt dienen te worden. Er is geen sprake van aanwezige bebouwing waardoor niet wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Tenslotte dient er een (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied opgelost te worden.

Er wordt geen koppeling gemaakt met een dergelijke bedrijfslocatie. Er wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.

Casus 2 – Realisatie van vijf wooneenheden in één bouwvolume

Uitgangspunten

Aanvrager heeft een kavel van 5.000 m² landbouwgrond zonder bebouwing op een passende locatie in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk (zie de uitgangspunten voor bouwlocaties van nieuwe (burger-) woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om vijf wooneenheden in één bouwvolume van 1.000 m³ te realiseren op zijn perceel.

Daarnaast wenst de aanvrager een per woning een bijgebouw van 50 m² te voorzien. De aanvrager heeft verder geen overige eigendommen in gemeente Bergeijk.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van vijf woningen in één bouwvolume op een kavel van 5.000 m², zoals hierboven omschreven, is mogelijk kansrijk.

Toelichting

De voorgenen ontwikkeling valt onder een categorie B2 woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om minimaal €62.500,- zelf te investeren in fysieke omgevingskwaliteit (50% van de volledige tegenprestatie) in gemeente Bergeijk. Het overige gedeelte mag worden gestort in een gemeentelijk fonds.

Op een kavel van 5.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 4.000 m² inzetbaar voor de realisatie van groen/natuur. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €62.500,- aan fysieke omgevingskwaliteit te worden geïnvesteerd.

Er is sprake van maximaal 5 woningen dit voldoet aan de max. van 8 woningen binnen 1.000 m³. Er is op deze manier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Tenslotte geldt per 1.000 m³ woonvolume een maximum van 300 m² bijgebouw. De bijgebouwen worden zo veel mogelijk in één bouwvolume gerealiseerd.

Aanvrager is voornemens om voor vijf woningen 50 m² bijgebouw te voorzien. In totaal betreft dit 250 m² bijgebouw. Mits dit in één volume wordt gerealiseerd is dit kansrijk.

Casus 3 - VAB-locatie omvormen naar wonen t.b.v. een voormalige bedrijfs woning woningtype A

Uitgangspunten

Aanvrager stopt op zijn bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie ligt niet op een passende locatie maar de aanvrager heeft nog ca. 4.000 m² op een passende locatie in Bergeijk. Er is 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bedrijfs woning om te vormen naar burgerwonen. Daarnaast wenst de aanvrager één vrijstaande woning van 1.000 m³ te realiseren.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van één categorie A woning bij sanering van een agrarisch bedrijf, zoals hierboven omschreven, is mogelijk kansrijk.

Toelichting

De voorgenen ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om €125.000,- zelf te investeren in fysieke omgevingskwaliteit (volledige tegenprestatie) in gemeente Bergeijk.

Op een kavel van 4.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 3.000 m² inzetbaar voor de realisatie van groen/natuur. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te saneren (3.000 m²). Binnen de eigen gronden dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke omgevingskwaliteit te worden geïnvesteerd.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient, indien van toepassing, alle overtollige bebouwing gesloopt te worden.

Tenslotte dient er een (toekomstige vrijkomende) bedrijfslocatie (incl. bedrijfsbebouwing) in het landelijk gebied opgelost te worden.

Gezien de eigen locatie wordt opgelost wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Casus 4 - VAB-locatie omvormen naar wonen t.b.v. een voormalige bedrijfswoning woningtype B1

Uitgangspunten

Aanvrager stopt op zijn bedrijfslocatie. De bedrijfslocatie ligt niet op een passende locatie maar hij heeft nog ca. 4.000 m² op een passende locatie in Bergeijk. Er is 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar burgerwonen. Daarnaast wenst hij twee woningen in een bouwvolume van 1.000 m³ te realiseren.

Haalbaarheid

Het ontwikkelen van één categorie B1 woning bij sanering van een agrarisch bedrijf, zoals hierboven omschreven, is kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie B1 woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om minimaal €93.750,- zelf te investeren in fysieke omgevingskwaliteit (75% van de volledige tegenprestatie) in gemeente Bergeijk. Het overige gedeelte mag worden gestort in een gemeentelijk fonds.

Op een kavel van 4.000 m² waarvan max. 1.000 – 1.500 m² voor een woonfunctie kan worden is maximaal 3.000 m² inzetbaar voor de realisatie van groen/natuur. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te saneren (3.000 m²). Binnen de eigen gronden dient voor minimaal €93.750,- aan fysieke omgevingskwaliteit te worden geïnvesteerd.

Er is sprake van maximaal 2 woningen dit voldoet aan de max. van 2 woningen binnen 1.000 m³.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient, indien van toepassing, alle overtollige bebouwing gesloopt te worden.