

Raadsvergadering : 25 september 2025

Onderwerp : Beleidsregel Wonen in het landelijke gebied

De gemeenteraad van Bergeijk,
overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025,
overwegende het advies van de commissie GZ d.d. 04 september 2025,

gelet op: artikel 4.81 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk vast te stellen.

Beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk

Inleiding

Voor de gemeente Bergeijk is het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving (omgevingskwaliteit) in het landelijke gebied een belangrijk uitgangspunt. Woningbouw past daar in principe niet bij. Toch zijn er uitzonderingen mogelijk, namelijk als woningen juist bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving. Hiervoor hebben zowel de provincie als de gemeente, beleid en regels opgesteld.

De provincie Noord-Brabant biedt met de geactualiseerde Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant inmiddels meer mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, mits dit past binnen de gestelde voorwaarden. Daarnaast heeft de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte in februari 2025 aangegeven dat het niet langer mogelijk is om bouwtitels aan te kopen, zie brief in de bijlage. Door deze veranderingen is het nodig om ook het gemeentelijk beleid te actualiseren.

In dit document wordt de beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk 'de of deze beleidsregel' genoemd. Hoofdstukken 1 en 2 gaan in op de mogelijkheden en voorwaarden voor permanente woningtypen. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijkheden voor tijdelijke woningtypen, gevolgd door de slotbepalingen in hoofdstuk 4.

Een belangrijk uitgangspunt voor deze beleidsregel is dat bij iedere aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Als er bijvoorbeeld sprake is van milieutechnische belemmeringen, kan geen medewerking worden verleend aan woningbouwplannen.

Te vervangen visie en beleidsregel

Deze beleidsregel vervangt:

1. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties: vastgesteld in 2011 als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan '3^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk' dat in 2023 ter inzage is gelegd.
2. Beter benutten bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk, vastgesteld in 2021.

Toepassingsbereik

Deze beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk geldt voor het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk en sluit aan bij de mogelijkheden die de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant biedt.

De beleidsregel richt zich op het saneren en herontwikkelen van (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocaties in het landelijk gebied en op de realisatie van natuur- en waterdoelen.

De geactualiseerde Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant heeft gevolgen voor verschillende onderdelen binnen het thema 'wonen'. Deze beleidsregel is van toepassing op locaties die, op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, binnen 'landelijk gebied' vallen. Deze beleidsregel is uitgewerkt aan de hand van drie categorieën:

1.	Uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woning(en)	Waar in het landelijk gebied is het wenselijk om nieuwe woning(en) toe te voegen?
2.	Permanente woningtypen met uitgangspunten voor fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit	Welke woningtypen mag je toevoegen en welke kwaliteitsverbetering is hiervoor noodzakelijk?
3.	Tijdelijke woningtypen	Welke tijdelijke woningtypen zijn toegestaan?

De opgenomen voorwaarden in deze beleidsregel gelden niet voor aanvragen binnen het 'stedelijk gebied', zoals dat is gedefinieerd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast is deze beleidsregel niet van toepassing op aanvragen in het kader van het huisvesten van arbeidsmigranten. Dergelijke aanvragen vallen onder de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten 2023' van de gemeente Bergeijk.

Begrippenlijst

Voor een goede toepassing van deze beleidsregel is het belangrijk om duidelijk te zijn over de betekenis van bepaalde begrippen. In dit hoofdstuk zijn daarom de belangrijkste begrippen opgenomen. Als een begrip niet in deze lijst voorkomt, wordt aangesloten bij de betekenis uit de Omgevingswet of het geldende omgevingsplan. Als ook daar geen betekenis te vinden is, wordt de gebruikelijke betekenis in het dagelijks taalgebruik gehanteerd.

- **Bijwoning met zelfstandige voorzieningen**

Een tijdelijke, ondergeschikte wooneenheid voor maximaal twee personen. Deze mag maximaal 100 m² groot zijn en bevindt zich in of bij een hoofd woning, zoals in een

(bestaande of op te richten) legale aan- of uitbouw, bijgebouw of tijdelijk verplaatsbaar bouwwerk.

- **(Binnenplanse) Omgevingsplanactiviteit (Opa)**

Een activiteit zoals omschreven in Bijlage A van de Omgevingswet, volgens het begrip 'omgevingsplanactiviteit', onder a. Kortom, dit is een (binnenplanse) activiteit waarvoor een vergunning nodig is, ook al voldoet deze aan de regels van het omgevingsplan. De gemeente bepaalt in het omgevingsplan welke activiteiten dit zijn en welke beoordelingsregels gelden.

- **Bouwtitel**

Het recht om, op een specifieke locatie, maximaal 1.000 m³ aan bouwmassa te realiseren, al dan niet uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een gelijkwaardig recht.

- **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa)**

Een activiteit zoals omschreven in Bijlage A van de Omgevingswet, volgens het begrip 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Kortom, dit is een buitenplanse activiteit waarvoor een vergunning nodig is, en die niet is toegestaan volgens het omgevingsplan. De gemeente bepaalt of medewerking kan worden verleend aan de activiteit.

- **Cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek**

Een onderzoek waarin gebouwen worden beoordeeld op hun culturele, historische of architectonische waarde. Dit onderzoek biedt inzicht in de ontwikkeling, materialen en achterliggende gedachten en belangen die aan deze structuren ten grondslag liggen.

- **Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties – ETFAL**

Dit is het centrale doel van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Dit betekent dat bij ruimtelijke (zoals gebruik, kap, aanleg) en bouwactiviteiten een zorgvuldige afweging gemaakt moet worden tussen verschillende belangen en functies in de fysieke leefomgeving. Dit betekent een locatiegerichte benadering waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeelt, inricht en benut.

- **Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit**

Een bijdrage om de omgevingskwaliteit te verbeteren. De bijdrage dient aantoonbaar bij te dragen aan het verbeteren van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving, conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. Denk hierbij aan maatregelen zoals het slopen van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing, het toevoegen van landschapselementen, het versterken van biodiversiteit, het verbeteren van de waterhuishouding of het herstellen van cultuurhistorische waarden.

- **Gemeentelijk fonds**

Een door de gemeente ingesteld fonds waarin onder andere (een deel) van de verplichte fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan worden gestort. Vanuit dit fonds wordt geïnvesteerd in gemeentelijke projecten die de fysieke kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Hierdoor kan (gedeeltelijk) invulling gegeven worden aan de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.

- **Hoofdwoning**

De (bedrijfs-)woning die planologisch-juridisch permanent is toegestaan. Een recreatiewoning is geen (hoofd-)woning.

- **Huishouden**

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

- **Karakteristieke bebouwing**

Gebouwen in het landelijk gebied met een belangrijke culturele, historische en/of architectonische waarde, typisch voor een bepaalde periode of regio, bijvoorbeeld door hun stijl, materiaalgebruik en/of bouwtechniek.

- **Omgevingskwaliteit**

Zoals bedoeld in Bijlage I van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- **Tijdelijke unit**

Een verplaatsbare, niet-permanente woning die tijdelijk wordt geplaatst voor een bepaalde periode. De unit is geschikt voor bewoning.

- **Wezenlijke voorzieningen**

Basisvoorzieningen voor bewoning, zoals sanitair, keuken en slaapgelegenheid.

- **Woonfunctie**

Een stuk grond waarbinnen bouwmogelijkheden gelden ten behoeve van een woning en bijgebouwen, gelijk te stellen aan een bestemmingsvlak, of indien aanwezig het bouwvlak.

- **Zelfstandige woonruimte**

Een woning (complex van ruimten) met een eigen toegang, waarin één huishouden kan wonen zonder gebruik te hoeven maken van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

- **Zichtlijnen**

Open gebieden in het landschap die waardevol zijn omdat ze het open en landelijke karakter van het gebied versterken. Specifiek gaat het dan om:

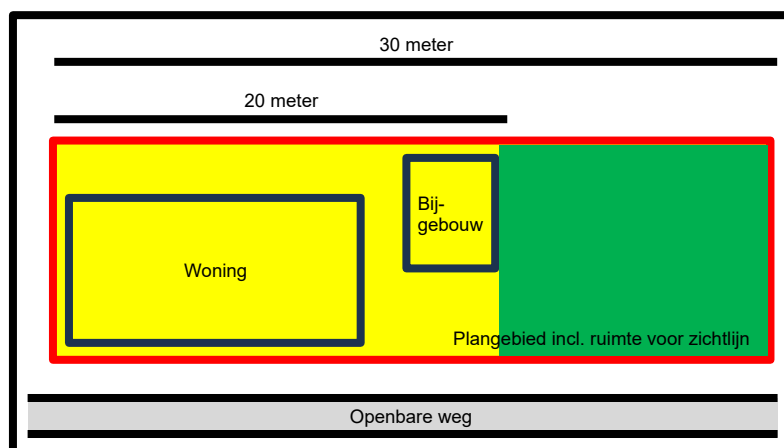
- In een halfopen landschap moeten rechte zichtlijnen minimaal 35 meter breed blijven.
- In een open landschap, in een bebouwingsconcentratie, moeten de open gebieden voor ongeveer 75% (van de lengte parallel aan de weg) open blijven.
- Bij ronde zichtlijnen (zoals op een brink) moet het zicht volledig open blijven.

Als peildatum voor het bepalen van de zichtlijnen wordt 6 juli 2011 (vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011) gehanteerd.

1. Uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woning(en)

Er kunnen niet overal in het landelijk gebied woningen worden gebouwd en toegevoegd. Of een locatie geschikt is voor het realiseren van een woning(en), hangt af van een aantal omstandigheden. Daarbij is het uitgangspunt dat nieuwe woningen zo veel mogelijk worden toegevoegd binnen bestaande structuren in het landschap. Daarnaast moet bij iedere aanvraag worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als er bijvoorbeeld sprake is van milieutechnische belemmeringen, kan geen medewerking worden verleend aan woningbouwplannen.

Voorwaarden voor een geschikte locatie		Toelichting
1a.	De woning(en) wordt gebouwd binnen een bestaande bebouwingsconcentratie.	Sluit aan bij bestaande bebouwingsconcentraties, zoals weergegeven in bijlage 1.
1b.	Als aanvulling op 1a: de woning(en) ligt op een passende locatie conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.	Op basis van het provinciale beleid is ook ruimte voor het toevoegen van een woning(en) op plekken die liggen in een logische afronding van stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie. De initiatiefnemer moet onderbouwen waarom de ontwikkeling op deze locatie passend is. Een bebouwingsconcentratie mag niet steeds verder worden uitgebreid, alleen logische aanvullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.
2.	De ontwikkeling belemmert geen zichtlijnen in het landschap.	Zichtlijnen zijn belangrijk om het open en landelijke karakter van het gebied te behouden.
3.	De breedte van het plangebied moet minimaal 1,5 keer zo breed zijn als de kant van de woonfunctie die aan de straatzijde grenst, zie figuur 1.	Het plangebied waarop gebouwd wordt moet ruim genoeg zijn voor een inpassing van de woonfunctie. Daarom geldt de regel dat het plangebied minimaal 1,5 keer zo breed moet zijn als de woonfunctie aan de straatzijde.



Figuur 1: Voorbeeld van een plangebied dat 1,5 keer zo breed is als de breedte van de totale woonfunctie aan de straatzijde.

1.1 Uitzonderingen

Voor collectieve woonvormen mag afgeweken worden van bovenstaande voorwaarde 1a en 1b, wanneer wordt voldaan aan onderstaande criteria:

Uitzondering	Criteria
Collectieve woonvormen	Alleen op bestaande bouwpercelen in het landelijk gebied.

Voor karakteristieke bebouwing mag afgeweken worden van bovenstaande voorwaarde 1a, 1b en 3, wanneer wordt voldaan aan onderstaande criteria:

Uitzondering	Criteria
Karakteristieke bebouwing	• Inpandig splitsen van reeds aanwezige karakteristieke bebouwing in het landelijke gebied. • De minimale breedte van het plangebied moet passend zijn bij de karakteristieke bebouwing.

2. Permanente woningtypen met uitgangspunten voor fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit

Binnen het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk onderscheiden we verschillende permanente woningtypen, elk met hun eigen voorwaarden en bijbehorende fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Daarbij sluiten we aan op de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant. We hanteren voor een bouwmassa ten behoeve van wonen een maximale omvang van 1000 m³ omdat dit aansluit bij het karakter van het landelijk gebied. Afhankelijk van de locatie en de fysieke tegenprestatie in de omgevingskwaliteit is het mogelijk om meerdere bouwmassa's te realiseren, waarbij de ontwikkeling niet mag leiden tot een stedelijke ontwikkeling.

Permanente woningtypen (met 1 bouwmassa van max. 1000 m ³)	
A	1 vrijstaande woning
B	Meerdere woningen in 1 bouwmassa
B1	2 woningen in 1 bouwmassa
B2	3 tot maximaal 8 woningen in 1 bouwmassa
E	Realisatie van 1 of meerdere wooneenheden in bestaande karakteristieke bebouwing

- **Woningtype A**

De afgelopen jaren zijn met name traditionele vrijstaande woningen van 1.000 m³ gerealiseerd, maar dit woningtype sluit onvoldoende aan bij de actuele behoefte in Bergeijk. Daarom ziet de gemeente ontwikkelingen in woningtype A enkel nog als kansrijk wanneer deze worden gecombineerd met de oplossing van een knelpuntlocatie, zoals de sanering van een (agrarisch) bedrijf. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit moet in dit geval tenminste bijdragen aan de herontwikkeling van zo'n locatie, waarbij ook landschappelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Deze gekoppelde aanpak moet juridisch worden vastgelegd in een ruimtelijke procedure.

- **Woningtype B**

Om beter aan te sluiten bij de huidige woningbehoefte in de gemeente, wordt gestuurd op de realisatie van kleinere wooneenheden binnen een bouwmassa van maximaal 1.000 m³. De voorwaarden verschillen per woningtype en zijn afgestemd op het aantal wooneenheden binnen de bouwmassa. Om de realisatie van meerdere kleinere woningen te stimuleren biedt de gemeente de mogelijkheid om een deel van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit via een (gedeeltelijke) storting in een gemeentelijk fonds in te vullen.

- **Woningtype B1:** Maximaal twee wooneenheden binnen één bouwmassa.
- **Woningtype B2:** Drie tot maximaal acht wooneenheden binnen één bouwmassa.

- **Woningtype E**

Omdat we het belangrijk vinden om karakteristieke bebouwing in het landelijk gebied te behouden, geldt dat splitsing van dergelijke bebouwing ook buiten bestaande bebouwingsconcentraties in meerdere woonfuncties mogelijk is. Door deze panden op te splitsen in meerdere wooneenheden binnen de bestaande bouwmassa, wordt hergebruik mogelijk gemaakt en erfgoed behouden.

- **Uitsluitingen**

De Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant bieden ook mogelijkheden voor de realisatie van standplaatsen voor woonwagens (woningtype C) en tiny houses (woningtype D). De gemeente Bergeijk kiest echter bewust voor om deze twee woningtypen uit te sluiten in deze beleidsregel.

- **Woningtype C**

Ontwikkelingen van woonwagens moeten plaatsvinden in het stedelijk gebied. Om die reden wordt geen medewerking verleend aan nieuwe standplaatsen in het landelijk gebied.

- **Woningtype D**

Het realiseren van tiny houses (wooneenheden tot 150 m³) wordt alleen als kansrijk beschouwd wanneer dit past binnen de bestaande voorwaarden van woningtype B (meerdere wooneenheden in één bouwmassa). Vrijstaande tiny houses leiden tot verrommeling van het landschap en worden niet als gebiedseigen bebouwing gezien.

2.1 Voorwaarden

Onderstaande voorwaarden zijn voor alle woningtypen (A, B en E) verplicht.

Voorwaarden voor alle woningtypen (A, B en E)
• De bouwmassa van 1000 m³ waar medewerking aan wordt verleend is het absolute maximum. Mogelijkheden om (vergunningsvrij) uit te breiden worden beperkt en waar mogelijk uitgesloten. Bij karakteristieke bebouwing is de bestaande bouwmassa het maximum.
• Voor het realiseren van een woning in het landelijk gebied is het leveren van een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit binnen gemeente Bergeijk verplicht.
• De waardering van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit wordt gebaseerd op de provinciale rekenmodule (zie bijlage), zoals beschreven in paragraaf 7.1 van de <i>Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant</i>, in combinatie met de normbedragen uit de Stimuleringsregeling Landschap (STILA).
• Indien een initiatiefnemer beschikt over een bouwtitel (bijvoorbeeld verkregen via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte), mag deze onder voorwaarden (gedeeltelijk) ingezet worden als invulling van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Hierbij wordt aangesloten bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
• Naast de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit is het verplicht om het plangebied op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen. Woningbouwinitiatieven in het landelijk gebied vallen onder categorie 2 van de <i>Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen</i> (24 augustus 2012), of een vergelijkbare categorie in een geactualiseerd beleid.

Per woningtype zijn onderstaande aanvullende voorwaarden verplicht.

Type	Aanvullende voorwaarden per woningtype
A	Er moet altijd een bijdrage geleverd te worden aan de herontwikkeling van een (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocatie in het landelijk gebied.
	Sloop: In totaal moet ten minste 120% van de toegenomen bebouwing (gerekend in m²) worden gesloopt, omdat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. De sloop moet plaatsvinden in de gemeente Bergeijk. Er geldt een minimale afname van bebouwing van 250 m² voor een bouwmassa tot 1.000 m³.
	Bijgebouwen: maximaal 200 m² per woning.
B1	Sloop: In totaal moet ten minste 120% van de toegenomen bebouwing (gerekend in m²) worden gesloopt, omdat er sprake moet zijn van een afname van bebouwing. De sloop moet plaatsvinden in de gemeente Bergeijk. Er geldt een minimale afname van bebouwing van 250 m² voor een bouwmassa tot 1.000 m³.
	Bijgebouwen: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa.
B2	Er mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling.
	Sloop: geen minimale verplichting.
	Bijgebouw: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa, waarbij geldt dat zoveel mogelijk in één bouwmassa gerealiseerd wordt.
E	Karakteristieke bebouwing moet aangetoond worden met een cultuur- en bouwhistorisch waardestellend onderzoek door een onafhankelijk en deskundig bureau, zoals Monumentenhuis Brabant, en akkoord worden bevonden door ODZOB.
	Het (landschappelijk) inrichtingsplan én het waardestellend onderzoek worden voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Bergeijk, voor een integrale beoordeling.
	De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan zich ook richten op het herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, passend bij de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw.
	Karakteristieke cultuurhistorische waarden en kenmerken (van de bebouwing) worden behouden en het behoud wordt juridisch geborgd.
	Sloop: geen minimale verplichting.
	Bijgebouwen: maximaal 300 m² per 1.000 m³ bouwmassa. Bij de situering wordt rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing.

2.2 Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit

Om een permanente woning(en) toe te kunnen voegen aan het landelijk gebied moet er altijd een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit geleverd worden. De verantwoordelijkheid voor de realisatie van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit ligt bij de initiatiefnemer zelf. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit dient binnen gemeente Bergeijk gerealiseerd te worden.

Type	Fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€)	Verantwoordelijkheid initiatiefnemer (%)	Optie tot gemeentelijk fonds
A	€ 125.000,- per wooneenheid	100%	Nee
B1	€ 125.000,- per 1.000 m ³ bouwmassa	Minimaal 75% en maximaal 100%	Ja
B2	€ 125.000,- per 1000 m ³ bouwmassa	Minimaal 50% en maximaal 100%	Ja
E	Tenminste € 62.500,- , bij meerdere wooneenheden geldt de bijdrage per 1.000 m ³ bouwmassa	Maximaal	Ja

2.3 Gemeentelijk fonds¹ Voor woningtype B1 en B2 kan een initiatiefnemer een gedeelte van de benodigde tegenprestatie voldoen door een bijdrage te storten in het gemeentelijk fonds. Ook voor woningtype E kan gebruik worden gemaakt van het gemeentelijk fonds, mits is aangetoond dat de initiatiefnemer zelf eerst zelf maximaal heeft ingezet op de fysieke tegenprestatie. Zowel de fysieke tegenprestatie van de initiatiefnemer als die van het gemeentelijke fonds dragen bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Type	Maximale storting gemeentelijk fonds	
	%	€
B1	25 %	€ 31.250,-
B2	50%	€ 62.500,-
E	Mogelijk, mits is aangetoond dat initiatiefnemer zelf maximaal heeft ingezet op tegenprestatie fysieke omgevingskwaliteit.	

2.4 Maatwerk

Om ruimte te bieden aan vernieuwende woningtypen in en aan de transitie van het landelijk gebied, is in sommige gevallen maatwerk noodzakelijk. Denk hierbij aan initiatieven zoals het herontwikkelen van (agrarische) bedrijfslocaties, landgoederen en collectieve woonvormen. Deze plannen passen vaak niet binnen de standaardkaders, maar kunnen wel bijdragen aan gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, leefomgeving en de transitie van het

¹ Het gemeentelijk fonds wordt parallel aan het op te stellen landschapsplan ontwikkeld. Totdat het gemeentelijk fonds is uitgewerkt met gemeentelijke projecten kan de gemeente per casus een afweging maken of de storting in het fonds geïnvesteerd wordt in projecten van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB). Een initiatiefnemer kan hier via de gemeente een beroep op doen. De gemeente beslist uiteindelijk in afstemming met het GOB of dit mogelijk is. Te allen tijde blijft de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de verplichte fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.

landelijk gebied. Daarom is het mogelijk om, onder voorwaarden, gemotiveerd af te wijken van de algemene uitgangspunten.

- **Maatwerk (agrarische) bedrijfslocatie**

Bij de sanering van een (agrarische) bedrijfslocatie gelden aanvullende of afwijkende voorwaarden :

- Voor het realiseren van woningtype A of B1 op een gesaneerde (agrarische) locatie geldt geen minimale sloopverplichting, met uitzondering van de vereisten vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.
- Uitgangspunt is het opheffen van het (agrarisch) bouwvlak, gecombineerd met het slopen van overvloedige bebouwing. Dit kan worden aangevuld met andere vormen van fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit.
- De benodigde tegenprestatie moet binnen de gemeente Bergeijk gerealiseerd worden.

- **Maatwerk landgoederen**

Voor plannen die betrekking hebben op de ontwikkeling of uitbreiding van landgoederen geldt dat er maatwerk per situatie wordt toegepast. Per casus wordt beoordeeld in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de fysieke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving, en onder welke voorwaarden medewerking mogelijk is.

- **Maatwerk collectieve woonvormen**

Het realiseren van collectieve woonvormen is op basis van de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant niet standaard toegestaan. Dergelijke woonvormen kunnen enkel worden overwogen op bestaande bouwpercelen in het landelijk gebied, mits er sprake is van een gebiedsgerichte meerwaardebenadering. Wanneer aan deze voorwaarde is voldaan, gelden aanvullende voorwaarden volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant.

3. Tijdelijke woningtypen

Naast het toevoegen van permanente woningen in het landelijk gebied zijn er ook kansen voor tijdelijke woningtypen. Hieronder worden de verschillende opties toegelicht inclusief voorwaarden.

Tijdelijke woningtypen	Max. termijn	Vergunning nodig
Mantelzorgwoning	Is afhankelijk van de duur van de mantelzorg	Nee, vergunningsvrij (mits het past binnen de landelijke voorwaarden)
Bijwoning met zelfstandige voorzieningen	15 jaar	Ja, met BOPA
Meergeneratie wonen	Persoonsgebonden termijn	Ja, met BOPA/OPA
Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning	3 jaar	Ja, met BOPA

Omdat het landelijk gebied in principe niet bedoeld is om in de structurele woonbehoefte te voorzien, worden voor tijdelijke woningtypen alleen buitenplanse mogelijkheden geboden. Een uitzondering hierop is meergeneratie wonen op basis van een zorgbehoefte. Dit woningtype wordt binnen het omgevingsplan mogelijk gemaakt en kan daardoor via een omgevingsplanactiviteit (OPA) worden aangevraagd.

Tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied worden niet gezien als zelfstandige woningen. Het gaat altijd om een ondergeschikte woonvoorziening bij een bestaande of in aanbouw zijnde hoofd woning. Een tijdelijk woningtype is daarmee functioneel én juridisch afhankelijk van de hoofd woning en kan dus niet los verkocht worden.

Daarnaast geldt dat het tijdelijke woningtype zich op hetzelfde erf moet bevinden als de hoofd woning. Het tijdelijke woningtype heeft geen eigen erf of inrit en heeft geen eigen nutvoorzieningen. Het tijdelijke woningtype maakt dus gebruik van de nutsvoorzieningen van de hoofd woning.

Een tijdelijk woningtype telt niet mee in de gemeentelijke woonvoorraad als zelfstandige woning. Wel kan het zijn dat de voorziening wordt opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en mogelijk een tijdelijk huisnummer krijgt. De bewoners moeten zich, bij de gemeente, op dat adres inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Uiteraard moet het tijdelijke woningtype voldoen aan de geldende wettelijke eisen voor bewoning.

De hoofd woning en het tijdelijke woningtype (inclusief buitenruimte) worden ruimtelijk beschouwd als één geheel. Juridisch is er echter sprake van twee huishoudens, omdat er geen sprake is van gedeelde wezenlijke voorzieningen zoals keuken of sanitair. Wanneer dergelijke voorzieningen wél worden gedeeld, is mogelijk géén sprake van een extra huishouden en kan een vergunningsaanvraag achterwege blijven.

Kamerverhuur is in het landelijk gebied niet toegestaan, omdat dit woningtype doorgaans geen stabiele huishoudens betreft en er geen sprake is van onderlinge verbondenheid tussen bewoners. Een uitzondering hierop vormt de huisvesting van arbeidsmigranten, waarvoor separaat gemeentelijk beleid van toepassing is.

3.1 Mantelzorgwoning

In het kader van mantelzorg is het onder voorwaarden mogelijk om vergunningvrij een extra woonruimte te realiseren. De regels en voorwaarden voor een vergunningvrije mantelzorgwoning zijn digitaal te vinden op de website van het Informatiepunt Leefomgeving of de website van de gemeente Bergeijk. De belangrijkste voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een noodzakelijke zorgsituatie, wat aangetoond moet worden met een verklaring van een arts of andere zorginstantie. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan, is een vergunningvrije mantelzorgwoning niet mogelijk. Er kan dan nog wel gekeken worden naar de overige typen van tijdelijke bewoning, die vergunningplichtig zijn.

Een vergunningvrije mantelzorgwoning kan op de volgende manieren gerealiseerd worden:

Typen van een vergunningvrije mantelzorgwoning	
A	Een tijdelijke unit.
B	Een bestaand bijgebouw of deel van een woning.
C	Een nieuw bijgebouw of aanbouw van een woning.

3.2 Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen

Voor het tijdelijke woningtypen 'Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen' zijn de volgende voorwaarden verplicht.

Voorwaarden: Bijwonen met zelfstandige voorzieningen en Meergeneratie wonen
- Maximaal 100 m² van de toegestane bouw- en afwijkmogelijkheden mag worden benut, via: - Een tijdelijke unit. - Een gedeelte van een bestaande (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw. - Een nieuwe aanbouw aan een (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw.
De tijdelijke woning wordt bewoond door maximaal twee personen.
Een ETFAL wordt aangetoond.
Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, waaronder agrarische bedrijven.
Het initiatief voldoet aan het geldende Parkeer- en Elektrisch Ladenbeleid. De parkeerbehoefte voor de tijdelijke woning is aanvullend op die van de hoofdwoning (en eventueel bedrijf).
De initiatiefnemer overlegt een ondertekende verklaring (zie bijlage), te vinden op de website van de gemeente Bergeijk, waarin onder andere wordt ingegaan op beëindiging na afloop van de termijn.
De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en woont zelf op het perceel (hoofdwoning of tijdelijke woningtype).
Binnen één maand na beëindiging of wijziging van de situatie wordt dit gemeld bij de gemeente.
Binnen één maand nadat het tijdelijke woningtype niet meer bewoond wordt, dient

deze ontmanteld te zijn.
Planologisch-juridisch blijft sprake van één woning. Kadastrale splitsing is niet toegestaan.
- Aan het tijdelijke woningtypen kunnen geen rechten worden ontleend voor: - Het omzetten naar twee zelfstandige (bedrijfs-)woningen. - Het juridisch splitsen van woningen.

Voor woningtype 'meergeneratie woningen' gelden aanvullende randvoorwaarden.

Aanvullende randvoorwaarden
Er is uitsluitend sprake van een familierelatie in de 1^e of 2^e lijn.
Een van de bewoners een leeftijd heeft van 60 jaar of ouder.

3.3 Tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning

Voor het tijdelijke woningtype 'tijdelijk wonen bij (ver)bouw woning' zijn de volgende voorwaarden verplicht.

Voorwaarden: Tijdelijke wonen bij (ver)bouw woning
- Maximaal 100 m² mag worden benut, via: - Een tijdelijke unit. - Een gedeelte van een bestaande (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw. - Een nieuwe aanbouw aan een (bedrijfs-)woning, bijgebouw of bedrijfsgebouw. - Tijdelijk is het mogelijk dat de oppervlakte aan bijgebouwen overschreden mag worden, mits dit binnen één maand wordt hersteld nadat de (ver)bouwwerkzaamheden zijn afgerond.
Een ETFAL wordt aangetoond.
De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en woont zelf op het perceel (hoofdwoning of tijdelijke woonfunctie).
Binnen één maand na beëindiging of wijziging van de situatie wordt dit gemeld bij de gemeente.
Binnen één maand nadat het tijdelijke woningtype niet meer bewoond wordt, dient deze ontmanteld te zijn.

4. Slotbepalingen

4.1 Uitvoering

1. College beslist in die gevallen waarin de beleidsregel niet voorziet of om nadere uitleg vraagt.

4.2 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 25 september 2025.

De gemeenteraad,

H.L.M. van Leersum
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 deze beleidsregel is dit gemeentelijk fonds beperkt inzetbaar (enkel mogelijkheid GOB). Wanneer geen gebruik gemaakt kan worden van het gemeentelijk fonds moet de aanvrager zelf in de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit voorzien.
- De voorbeelden zijn gebaseerd op de Beleidsregel Omgevingsrecht van de provincie Noord-Brabant die op d.d. augustus 2025 geldt. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan onderstaande voorbeelden na actualisaties van relevant(e) beleid(-sregels).

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 locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om één vrijstaande woning van 1.000 m³ inclusief bijgebouw van 200 m² 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 voorgenoemde ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€125.000,-) zelf te voorzien binnen 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 het toevoegen van omgevingskwaliteit. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting niet kansrijk.

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 het toevoegen van een woning van 200 m² oppervlak en 200 m² bijgebouw), minimaal 480 m² gesloopt dienen te worden. Er is geen sprake van een sloopmogelijkheid binnen gemeente Bergeijk waardoor niet wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Tenslotte dient er een (toekomstig vrijkomende) (agrarische) bedrijfslocatie 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 bouwmassa

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 locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Deze aanvrager is voornemens om vijf wooneenheden in één bouwmassa 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 bouwmassa op een kavel van 5.000 m², zoals hierboven omschreven, is mogelijk kansrijk.

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie B2 woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om minimaal €62.500,- zelf te investeren als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Dit is 50% van de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Het overige gedeelte mag, indien er voldoende mogelijkheden zijn en de gemeente hiermee instemt, 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 het toevoegen van omgevingskwaliteit. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €62.500,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting mogelijk kansrijk.

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. Voor B2 woningen geldt verder geen minimale sloopverplichting.

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

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

Casus 3 - VAB-locatie omvormen naar wonen t.b.v. een voormalige bedrijfswoning 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 (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). Er is 3.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar burgerwonen. Daarnaast wenst de aanvrager één vrijstaande woning van 1.000 m³ te realiseren met een bijgebouw van 200 m².

Haalbaarheid

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

Toelichting

De voorgenomen ontwikkeling valt onder een categorie A woning. Dit betekent onder andere dat het noodzakelijk is om de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit (€125.000,-) zelf te voorzien binnen 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 het toevoegen van omgevingskwaliteit. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te slopen (3.000 m²) en omgevingskwaliteit toe te voegen. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €125.000,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting mogelijk kansrijk.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient alle overvloedige 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 (zie de uitgangspunten voor locaties van nieuwe permanente woningen in dit beleid). 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 één bouwmassa van 1.000 m³ te realiseren met in totaal 300 m² bijgebouw.

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 als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Dit is 75% van de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Het overige gedeelte mag, indien er voldoende mogelijkheden zijn en de gemeente hiermee instemt, 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 het toevoegen van omgevingskwaliteit. Daarnaast is op de voormalige bedrijfslocatie nog ruimte om stallen te slopen (3.000 m²) en omgevingskwaliteit toe te voegen. Binnen deze ruimte dient voor minimaal €93.750,- aan fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit worden voorzien. Dat is naar verwachting kansrijk.

Er is sprake van maximaal 2 woningen dit voldoet aan de max. van 2 woningen binnen 1.000 m³. In totaliteit mag voor een dergelijke bouwmassa 300 m² aan bijgebouw gerealiseerd worden, hier wordt aan voldaan.

Er geldt geen minimale sloopverplichting gezien er een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd. Wel dient alle overvloedige bebouwing gesloopt te worden.