

Raadsvergadering d.d.	: 25 september 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken en wethouder L.J.J.M. Wijnen-Koenen
Onderwerp	: Beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

In het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk staat het behoud en de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving (omgevingskwaliteit) centraal. Nieuwe permanente woningbouw wordt hier in principe niet toegestaan, tenzij de toevoeging van woningen aantoonbaar bijdraagt aan een betere leefomgeving. In deze beleidsregel zijn hiervoor, in lijn met provinciaal beleid, specifieke mogelijkheden uitgewerkt. Daarnaast zijn in de mogelijkheden tot tijdelijke woningtypen in deze beleidsregel opgenomen.

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.

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 beleidsregel Wonen in het landelijk gebied van de gemeente Bergeijk 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.

Op 15 april is de gemeenteraad, door middel van een raadsinformatieavond, geïnformeerd over dit ontwerp en de eerste uitgangspunten van de nieuwe beleidsregel. Vervolgens is deze nieuwe

beleidsregel op 10 juni 2025 in de commissie GZ besproken. Hier is geconcludeerd dat het een bespreekstuk werd. Op 26 juni 2025 heeft de gemeenteraad besloten dit agendapunt niet te behandelen. Gelet op de opmerkingen van de raad heeft het college de leesbaarheid van het stuk verbeterd.

Advies

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

Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied versterken door permanente woningbouw alleen toe te staan wanneer er een fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit plaatsvindt. Een actueel en helder beleidskader voor wonen in het landelijk gebied, waarmee inwoners duidelijk inzicht krijgen in hun ontwikkelingsmogelijkheden en de gemeente beschikt over een eenduidig toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

Argumenten

1.1 De beleidsregel sluit aan bij de opgave in het landelijk gebied van gemeente Bergeijk

Het landelijk gebied van gemeente Bergeijk is volop in beweging. De agrarische sector staat voor een grote transitie, waarbij veel bedrijven stoppen en er aanzienlijke oppervlakten aan bebouwing leeg komen te staan. Uit onderzoek van Wageningen University blijkt dat tussen 2012 en 2017 maar liefst 53 agrarische bedrijven in Bergeijk zijn gestopt, goed voor ruim 39.000 m² bebouwing. Ongeveer een derde hiervan heeft inmiddels een nieuwe functie gekregen, maar twee derde (circa 21.300 m²) staat nog leeg.

De prognoses laten zien dat deze ontwikkeling zich de komende jaren voortzet. Voor de periode 2017–2030 wordt verwacht dat nog eens 44 tot 55 agrarische bedrijven zullen stoppen, wat neerkomt op 83.000 tot 99.000 m² aan stallen. In de eerste zeven jaar van deze periode (2017–2024) zijn al 45 bedrijven gestopt, mede door stoppersregelingen.

De beleidsregel sluit aan bij deze opgave door woningbouw in het landelijk gebied te koppelen aan een fysieke tegenprestatie binnen de gemeente, zoals de sloop van leegstaande bebouwing. Dit zorgt ervoor dat initiatieven voor woningbouw bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit én geeft stoppende (agrarische) ondernemers een extra stimulans om hun erf te herontwikkelen. Zo wordt de leegstand teruggedrongen en ontstaat er ruimte voor een kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied.

1.2 De beleidsregel sluit aan bij actueel provinciaal beleid

De beleidsregel sluit aan bij actueel provinciaal beleid doordat zij is gebaseerd op de Beleidsregel Omgevingsrecht, die sinds 1 juni 2024 geldt als uitwerking van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Waar in het eerdere provinciale beleid vooral werd uitgegaan van de realisatie van grote vrijstaande woningen (ca. 1.000 m³), biedt de huidige beleidsregel meer flexibiliteit in woningtypen. Zo kunnen naast grote vrijstaande woningen ook meerdere wooneenheden in één bouwmassa worden gerealiseerd of kan karakteristieke bebouwing worden gesplitst.

De omvang van de verplichte fysieke tegenprestatie is direct gekoppeld aan het woningtype, conform de provinciale uitgangspunten. Daarnaast sluit de invulling van de fysieke tegenprestatie volledig aan bij de provinciale rekenmodules (artikel 7.1.7 uit paragraaf 7.1 Maatwerk omgevingskwaliteit van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant), zie bijlage. Hiermee zorgt de gemeentelijke beleidsregel voor eenduidigheid, voorspelbaarheid en een directe koppeling met het actuele provinciale kader.

1.3 De beleidsregel sluit aan bij de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

De beleidsregel sluit aan bij de Kempische Visie op wonen 2024–2028 doordat zij bijdraagt aan het vergroten van het aanbod betaalbare woningen en het faciliteren van woningtypen die

zorgbehoevenden ondersteunen om langer thuis te wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de thema's 'Toegroeien naar een betaalbare woningvoorraad en Wonen met zorg en ondersteuning binnen de regionale woonagenda'.

1.4 De beleidsregel stimuleert de transitie van het landelijk gebied, door het opstellen van een landschapsplan en gemeentelijk fonds

Door het wegvallen van de mogelijkheid om (gedeeltelijke) bouwtitels aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte, moeten initiatiefnemers de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit zelf realiseren binnen de gemeente Bergeijk. Omdat dit niet altijd op eigen gronden mogelijk is, is de gemeente voornemens een gemeentelijk landschapsplan en fonds op te richten.

Het landschapsplan zal projecten bevatten die bijdragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in Bergeijk. Initiatiefnemers kunnen dan (gedeeltelijk) bijdragen aan het fonds om hun verplichte tegenprestatie te voldoen, waarna de gemeente de uitvoering van deze kwaliteitsverbeteringen op zich neemt. Hierdoor kan op grotere schaal en integraal worden bepaald waar investeringen het meeste effect hebben, en kunnen initiatieven doorgaan zonder dat initiatiefnemers zelf geschikte gronden hoeven te zoeken.

Er zullen per woningtype maxima gelden voor de bijdrage aan het fonds, zodat initiatiefnemers gestimuleerd worden om waar mogelijk zelf maatregelen te treffen en er tegelijkertijd gestuurd wordt op een gewenste woningvoorraad. Voor vrijstaande woningen van 1.000 m³ zal geen fondsafdracht mogelijk zijn, terwijl voor meerdere wooneenheden binnen dezelfde bouwmassa een gedeeltelijke afdracht wél mogelijk wordt. Dit maakt de realisatie van kleinere, meer betaalbare woningen aantrekkelijker en ondersteunt de transitie naar een toekomstbestendig landelijk gebied.

1.5 Met de beleidsregel wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de mogelijkheid tot tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied

De beleidsregel geeft zoveel mogelijk invulling aan de mogelijkheid om tijdelijke woningtypen toe te voegen in het landelijk gebied. Waar deze mogelijkheden voorheen waren vastgelegd in de 1e wijziging van de beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2021, is actualisatie nu noodzakelijk vanwege wijzigingen in het provinciale beleid en een ingediende zienswijze van de provincie bij het ontwerpbestemmingsplan 3e Herziening Buitengebied Bergeijk.

Met de nieuwe beleidsregel worden de opties voor tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied afgestemd op die in het stedelijk gebied zodat er zoveel mogelijk overeenkomsten zijn. Hierdoor ontstaat een eenduidig en actueel kader voor het realiseren van tijdelijke woningtypen, passend binnen zowel gemeentelijk als provinciaal beleid. Een overzicht van mogelijkheden tijdelijke woningtypen in landelijk en stedelijk gebied is toegevoegd in de bijlage 'Schematisch overzicht mogelijkheden tijdelijke woningtypen landelijk en stedelijk gebied'.

1.6 De beleidsregel zorgt voor een totaaloverzicht aan mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het landelijk gebied

De beleidsregel geeft inzicht in vrijwel alle mogelijkheden voor het toevoegen van zowel permanente als tijdelijke woningen in het landelijk gebied. Door deze opties in één beleidsregel samen te brengen, ontstaat een duidelijk en compleet overzicht voor zowel initiatiefnemers als de gemeente. Dit maakt het voor initiatiefnemers eenvoudiger om de randvoorwaarden op één plek terug te vinden, wat naar verwachting leidt tot beter onderbouwde principeverzoeken. Tegelijkertijd wordt de toetsing voor de gemeente efficiënter, waardoor beoordelingstrajecten minder tijd in beslag nemen.

1.7 Het toestaan van investeringen in projecten van het Groenontwikkelfonds Brabant (GOB) binnen gemeente Bergeijk zodat het toevoegen van omgevingskwaliteit in het landelijk gebied wordt versneld. Omdat het gemeentelijk fonds en het bijbehorende landschapsplan naar verwachting pas in 2026 gereed zijn, biedt het Groenontwikkelfonds Brabant een waardevolle tussenoplossing zodat we gelijk al kunnen starten met de kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied in Bergeijk met projecten van het GOB.

Bovendien kunnen initiatiefnemers geen (gedeeltelijke) bouwtitels meer aankopen. Hierdoor moeten zij de volledige fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit zelf realiseren binnen de gemeente Bergeijk. Omdat het gemeentelijk fonds en het bijbehorende landschapsplan naar verwachting pas in 2026 gereed zijn, biedt het Groenontwikkelfonds Brabant een waardevolle tussenoplossing. Als bijlage is een inhoudelijk en procesmatige toelichting gegeven op de fondsvorming.

1.8 De geactualiseerde versie draagt bij aan de leesbaarheid van de beleidsregel

De geactualiseerde versie van de beleidsregel is opgesteld met specifieke uitgangspunten om de leesbaarheid te verbeteren. Zo is het taalgebruik vereenvoudigd, zijn termen en bewoordingen consistent doorgevoerd en is herhaling voorkomen door dubbele passages te verwijderen en voorwaarden te combineren. Daarnaast zijn randvoorwaarden overzichtelijk in tabellen weergegeven, terwijl toelichtingen in lopende tekst zijn opgenomen.

Na besluitvorming wordt de toegankelijkheid verder vergroot door het opstellen van een interne leeswijzer en het ontwikkelen van een informatievriendelijke webpagina op de gemeentelijke website, waar de beleidsregel helder wordt uitgelegd en toegelicht.

1.9 De beleidsregel moet zowel door de raad als het college vast worden gesteld

De beleidsregel moet zowel door de gemeenteraad als door het college worden vastgesteld, omdat de toepassing via twee sporen kan verlopen. Realisatie is mogelijk door een wijziging van het omgevingsplan, wat tot de bevoegdheid van de raad behoort. Daarnaast kan de beleidsregel worden toegepast via een vergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit ((B)OPA), waarbij de vergunningverlening tot de bevoegdheid van het college behoort. Om de beleidsregel in beide gevallen te kunnen toepassen, is vaststelling door zowel raad als college noodzakelijk. Het college zal het beleid vaststellen na de raadsbehandeling zodat eventuele aanpassingen die de raad in het stuk aanbrengt meegenomen kunnen worden.

Kanttekeningen

1.1 Een gemeentelijk fonds is naar verwachting op zijn vroegst in 2026 volledig inzetbaar

Omdat het gemeentelijk fonds pas na vaststelling van het landschapsplan kan worden gekoppeld aan concrete projecten, is volledige inzetbaarheid naar verwachting pas in 2026 mogelijk. Tot die tijd is de mogelijkheid om (een deel van) de fysieke tegenprestatie via het fonds te voldoen beperkt, waardoor initiatiefnemers vaker zelf volledig in de verplichting moeten voorzien. Vervroegde openstelling zonder projectkoppeling is in strijd met provinciaal beleid.

1.2 Het toestaan van investeringen in projecten middels een gemeentelijk fonds of in projecten van het Groenontwikkelfonds Brabant (GOB) is afhankelijk van provinciale kaders

Investeringen in een gemeentelijk fonds en investeringen in projecten van het GOB moeten voldoen aan provinciaal beleid. Zo moet een investering gekoppeld worden aan een concrete fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Een wijziging van provinciale regels of verschil in interpretatie leiden tot vertraging of het afwijzen van een investering.

1.3 Provinciaal uitgangspunt blijft dat het toevoegen van permanente en tijdelijke woonfuncties niet in het landelijk gebied thuis hoort

Volgens het provinciale en gemeentelijke beleid is het uitgangspunt dat er geen nieuwe woningen in het landelijk gebied worden toegevoegd. Alleen onder specifieke voorwaarden biedt de provinciale verordening ruimte om bepaalde woningtypen toe te voegen, waarbij het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal staat.

De provincie heeft een bindend adviesrecht voor de toevoeging van permanente woningtypen. Daarbij wordt getoetst of aan de provinciale eisen wordt voldaan. Voor tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied geldt dit bindende adviesrecht nog niet.

1.4 Tijdelijke woningtypen kunnen tot handhavingszaken en illegale situaties op termijn leiden

Om tijdelijke woningtypen in het landelijk gebied toe te staan, is het belangrijk dat de tijdelijkheid goed wordt geborgd. Dit wordt zoveel mogelijk geregeld via de randvoorwaarden die aan deze woningtypen

zijn verbonden. Toch bestaat het risico dat de woning na afloop van de toegestane termijn alsnog bewoond blijft. Dit kan leiden tot illegale situaties, waaruit handavingszaken kunnen voortkomen.

1.5 Er zitten verschillen tussen randvoorwaarden van meergeneratie wonen in het vastgestelde bestemmingsplan '3de Herziening Buitengebied Bergeijk' en de beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk

Het bestemmingsplan '3de Herziening Buitengebied' is op 26 juni 2025 vastgesteld. Tijdens dezelfde raadsvergadering stond ook de eerdere versie van deze beleidsregel Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk op de agenda, maar deze is toen niet behandeld. Omdat is afgesproken dat de beleidsregel duidelijker en beter leesbaar moest worden, zijn er kleine verschillen ontstaan tussen de voorwaarden in het bestemmingsplan en de voorwaarden in deze beleidsregel. Voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) geldt het bestemmingsplan als uitgangspunt. Wordt er wél voldaan aan deze beleidsregel, maar niet aan het bestemmingsplan, dan gaat het om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1.6 Het toestaan van investeringen in projecten van het Groenontwikkelfonds Brabant (GOB) binnen gemeente Bergeijk heeft een terugbetalingsrisico bij ruimtelijke procedures

Als een bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, moet de tegenprestatie in omgevingskwaliteit mogelijk worden terugbetaald. Dit moet goed geborgd worden met zowel het GOB (contractueel) als de initiatiefnemer (anterieur). Afstemming met het GOB hierover heeft nog niet plaatsgevonden.

Financiën

Het vaststellen van de beleidsregel leidt niet tot directe financiële gevolgen.

De mogelijkheid om via een bijdrage aan het GOB (gedeeltelijk) te voldoen aan de vereiste tegenprestatie zal worden geregeld via een anterieure overeenkomst waarbij de initiatiefnemer de bijdrage aan de gemeente betaalt. De gemeente maakt hierover vervolgens afspraken met het GOB. Deze betalingen lopen via de reguliere begroting. Omdat op dit moment niet kan voorzien om welke bedragen het gaat, deze zijn immers afhankelijk van toekomstige initiatieven, zullen deze wijzigingen via de burap worden verantwoord.

Wanneer het gemeentelijk fonds wordt ingericht zal dit wel leiden tot financiële gevolgen en verplichtingen. Hiervoor volgt te zijner tijd een apart raadsvoorstel.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Het beleid wordt gepubliceerd via officiële bekendmakingen. Verder zal er op de gemeentelijke website een pagina worden aangemaakt waar men informatie kan vinden over dit onderwerp en waar een verwijzing naar de officiële bekendmaking staat.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt zo spoedig mogelijk het beleid gepubliceerd en de webpagina online gezet. Daarnaast wordt in het najaar het landschapsplan opgepakt waarna het gemeentelijk fonds vormgegeven kan worden. De verwachting is dat in de loop van 2026 het gemeentelijk fonds gereed kan zijn.

Bijlagen

- Raadsbesluit Beleid Wonen in het landelijk gebied gemeente Bergeijk.
- Bijlage 1 Beleid - Bebouwingsconcentraties gemeente Bergeijk – document.
- Bijlage 1 Beleid - Bebouwingsconcentraties gemeente Bergeijk – kaartmateriaal.
- Verklaringen tijdelijke woningtypen.
- Rekenmodules provinciaal beleid (d.d. 8 augustus 2025).
- Bericht provincie Noord-Brabant terugverdienopgave Ruimte voor Ruimte.
- Inhoudelijke en procesmatige toelichting fondsvorming.
- Schematisch overzicht mogelijkheden tijdelijke woningtypen landelijk en stedelijk gebied

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)