

MEMO

onderwerp: Beantwoording technische vragen Wonen Landelijk Gebied

van: Wethouder R. Steintjes
aan: Gemeenteraad
datum: 11 september 2025
registratienummer: 1814887 / 1863518

Door een tweetal fracties zijn technische vragen gesteld. Middels deze memo worden de vragen van een reactie voorzien.

PvLM heeft vragen gesteld over de beleidsuitwerking Wonen Landelijk Gebied.

1. *Wat is voor het college een betaalbare prijs voor een woning?*
2. *Geldt dit ook voor woningen die in het buitengebied kunnen komen?*
3. *Zijn daar alle kosten in meegenomen?*
4. *Zoals, grondprijs, afdracht aan gemeente, belasting en evt. aanleg van riool, toegangsweg enz.?*

Ter inleiding het volgende.

In de woonvisie, inmiddels opgenomen in de omgevingsvisie, heeft de raad kaders meegegeven die betrekking hebben op het realiseren van betaalbare woningen. Daarbij streven we naar een verdeling van twee derde betaalbare woningen (waaronder 28% sociale huur/goedkope koop) en een derde dure woningen binnen woningbouwontwikkelingen. Goedkope koopwoningen zijn maximaal €260.000 en betaalbare koopwoningen zijn maximaal €370.000. In principe moeten plannen van meer dan 20 woningen hieraan voldoen, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. We streven immers naar wijken met een divers aanbod aan woningen.

De ontwikkelingen in het landelijk gebied betreffen woningbouwontwikkelingen van minder dan 20 woningen en hiervoor geldt maatwerk. In de woonvisie is daarom opgenomen dat we meer mogelijkheden verkennen voor wonen in het landelijk gebied. Het mogelijk maken van bijvoorbeeld kleine woonerven in het landelijk gebied geeft kansen om verschillende typen woningen toe te voegen in een verschillende prijsklasse.

Het doel van het nieuwe beleid Wonen landelijk gebied is overeenkomstig de Omgevingsvisie, het vergroten van de leefbaarheid. Door de bewoners van het landelijk gebied is op de bewonersavonden benoemd dat er meer woonruimte beschikbaar moet komen voor jongeren. Daarbij geven de jongeren en ouders aan, als jullie ons de mogelijkheid geven, dan zorgen we zelf wel dat er betaalbaar wordt gebouwd. De kosten voor de bouw van een woning bestaat uit vele variabelen. En dat is wezenlijk anders dan in het stedelijk gebied of bij een stedelijke ontwikkeling.

Gezamenlijk wonen op eigen erf.

In het landelijk gebied stellen de ouders een deel van een eigen grond of woonruimte beschikbaar voor woonruimte van de kinderen. Dit is de insteek van de meer-generatie erven. Hiermee wordt de bouwgrond al betaalbaarder geleverd aan jongeren dan via een commerciële ontwikkelaar. Daarbij geven de jongeren ook aan dat ze zelf met vrienden veel goedkoper kunnen bouwen, dan wanneer een bouwbedrijf een complete woning oplevert. De realisatiekosten van de woning liggen daarmee beduidend lager.

Vanuit het nieuwe beleid zijn er bouwregels gesteld die de waarde van de woning in het landelijk gebied drukken. De woningen die wij in het landelijk gebied hebben geduid als betaalbare woning kent kleinere bouwmogelijkheden zoals maximaal 425 m³ inhoud en 75 m² bijgebouwen. Dit is de helft van de bouwmogelijkheden voor een reguliere woning. We maken het daarmee mogelijk dat de kleine woning eerst bewoond door de 'jongelui' en als er zich bijvoorbeeld gezinsuitbreiding aandient, wordt er gewisseld met de 'oudelui'. Zoals dat vroeger ook ging en nog steeds een wens is van veel bewoners in het landelijk gebied. En daarmee kunnen de oudelui eerst helpen met bijvoorbeeld de kinderopvang en later kunnen de jongelui, de eerste benodigde mantelzorg verlenen.

Tot slot verlangen we een erfinrichting die past bij de erven van het landelijk gebied, maar tevens ook een waarde drukkend effect heeft en de verkoop aan derden belemmeren. De woningen moeten dicht bij elkaar gebouwd worden, we sturen op gezamenlijke bijgebouwen of inpandig, een gezamenlijke parkeergelegenheid en er is maximaal één inrit, geen erfafscheidingen en passende uitstraling in materiaal- en kleurgebruik. Dit wordt vastgelegd in een omgevingsvergunning, een zogenaamde anterieure overeenkomst en dat geldt ook voor het opnemen van een zelfbewoningsplicht.

Beantwoording vragen,

1. In het landelijk gebied is het bouwen van woningen geen doel op zich en daarmee is er ook geen doel om woningen in het segment 'betaalbare koop' te realiseren. Onderdeel van het werken aan een leefbaar landelijk gebied is om voor jongeren de mogelijkheid te creëren om er te kunnen wonen. Aan de voorkant is daar geen maximale woningwaarde aan gekoppeld.
2. Zie het voorgaande.
3. Zie het voorgaande.
4. Het zijn particuliere initiatieven die door de gemeente zullen worden beoordeeld. De gemeente heeft in deze geen grondpositie of iets dergelijks. Voor de kleinere projecten zullen infrastructurele maatregelen niet nodig zijn, bij de grotere projecten zal dat per initiatief moeten worden beoordeeld.

NB.

Wellicht ten overvloede willen we opmerken dat deze vragen betrekking hebben op het nieuwe beleid. Dit ligt niet ter besluitvorming aan u voor. U wordt verzocht om het oude beleid in te trekken. De doorvertaling naar het Omgevingsplan wordt op een later moment nog aan u voorgelegd.

CU-SGP heeft vragen gesteld n.a.v. het raadsvoorstel Intrekken Notitie Wonen Landelijk Gebied:

Vaak gaan wijzigingen in het beleid over zaken die regels strakker maken (er is minder mogelijk). Hier is het omgekeerde aan de hand: regels worden versoepeld en er gaat meer mogelijk zijn (inhoud woongebouw en bijgebouwen bijv.).

In het raadsvoorstel staat bij de kanttekeningen in 2.1:

Dit is een tijdelijke situatie. Een verzoek gebaseerd op de notitie zal inderdaad nog worden getoetst op de oude voorwaarden en ook op basis van deze toetsing worden meegenomen in een wijzigingsbesluit omgevingsplan (veegplan). Nieuwe aanvragen worden conform het nieuwe beleid beoordeeld. De verwachting is overigens dat een gewijzigde aanvraag op grond van het nieuwe beleid aantrekkelijker is.

We zouden graag concreet horen wat dat betekent voor mensen die vergunningen hebben ingediend onder het huidige beleid, maar waarvan de vergunningen nog niet

verleend zijn; zij kunnen die aangevraagde vergunning wijzigen om mee te kunnen gaan in het nieuwe beleid? (Ik kan me nl voorstellen dat zij wel graag gebruik zouden willen maken van de versoepeling van bijvoorbeeld de woninginhoud/ inhoud van bijgebouwen.)

De gemeenteraad is bevoegd om de bouwregels in het Omgevingsplan te wijzigen. Dit heeft nog niet plaatsgevonden en dus kunnen lopende aanvragen er ook niet aan worden getoetst. Het overgangsrecht zoals dat in het raadsvoorstel is opgenomen, heeft betrekking op verzoeken die conform de wensen van de initiatiefnemer nog op basis van het oude beleid moet worden afgehandeld. Let wel, dit zijn verzoeken om het Omgevingsplan te wijzigen zodat er één of meerdere nieuwe woningen extra kunnen worden gebouwd. Ook zij moeten nadien nog een omgevingsvergunning aanvragen om daadwerkelijk een woning te mogen bouwen.

Het voornemen van het college is om de bouwregels voor woningen in het landelijk gebied generiek aan te passen. Als de gemeenteraad deze nieuwe bouwregels bij een volgend wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan vaststelt, dat gelden voor alle woningen de nieuwe bouwregels.