

Beleidsregel 'Woningbouwinitiatieven in het buitengebied gemeente Veldhoven'

De gemeente Veldhoven ontvangt steeds vaker verzoeken voor woningbouw in het buitengebied. In het verleden werd hier en daar ruimte geboden voor een paar extra woningen. Maar inmiddels staat het buitengebied onder toenemende druk. We moeten veel nieuwe woningen bouwen. Tegelijkertijd is het belangrijk om de natuur en het landschap te beschermen. Mensen willen wonen in een gezonde omgeving met genoeg groen.

Om duidelijk te maken wat wel en niet mag, hebben Burgemeester en wethouders op 23 september 2025 de beleidsregel 'Woningbouwinitiatieven in het buitengebied gemeente Veldhoven' vastgesteld.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven ontvangt steeds vaker verzoeken voor woningbouw in het buitengebied. In het verleden werd hier en daar ruimte geboden voor een paar extra woningen, maar inmiddels staat het buitengebied onder toenemende druk. Die druk wordt mede veroorzaakt door de ruimtelijke opgaven die samenhangen met de schaa sprong. Enerzijds is er een forse woningbouwopgave, anderzijds groeit de behoefte aan een gezonde leefomgeving met voldoende groen en natuur.

In voorliggende beleidsregel scheppen we meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor permanente en tijdelijke woningbouw in het buitengebied, gebaseerd op de al bestaande beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie Veldhoven 'Stad van dorpen in het hart van Brainport' (hierna: de Omgevingsvisie) en de Visie op Veldhoven.

1.2 Behoud en versterking van het buitengebied

In de Omgevingsvisie, door de gemeenteraad vastgesteld op 8 februari 2022, is vastgelegd dat na de realisatie van Zilverackers er weinig ruimte is om verder uit te breiden. Om de kwaliteiten en waarden van het buitengebied te behouden, heeft een verdere uitbreiding van het stedelijk gebied dan ook niet de voorkeur. Dit is ook in lijn met het provinciaal beleid, die toeziet op inbreiden en transformeren, en dan pas uitbreiden. Daarnaast staat in de Omgevingsvisie kwaliteitsverbetering en versterking van het landschap en de biodiversiteit in het buitengebied voorop; versterking wordt tegengegaan. We zetten in op gebiedseigen ontwikkeling met behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit.

1.3 Focus op inbreiding in het bestaand stedelijk gebied

De focus in Veldhoven ligt op inbreiding in het bestaand stedelijk gebied, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de schaa sprong. De Visie op Veldhoven, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2025, omschrijft de uitdaging om de schaa sprong op een goede manier te laten verlopen. Brede welvaart is daarbij ons kompas: we willen voorkomen dat groei ten koste gaat van het fijne leefklimaat in Veldhoven en zorgen dat iedereen die hier woont en werkt meeprofiteert. Daarnaast willen we voorkomen dat de druk van de schaa sprong leidt tot een ongecontroleerde stedelijke verdichting, zonder samenhang, of het missen van kansen. De opgave is groot, waardoor we onze capaciteit en middelen doelgericht moeten inzetten. De komende jaren richten we onze capaciteit dan ook vooral op de zogenaamde 'Sterk Stedelijke Structuur' (het gebied langs de Heerbaan, tussen de Hovenring en de Traverse, het Citycentrum en het gebied langs de Burgemeester van Hooftlaan) én werklocatie De Run.

Op dit moment hebben wij binnen het bestaand stedelijk gebied kwantitatief voldoende concrete plannen in onze programmering opgenomen om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen tot aan 2032.

1.4 Doelbereik

Dit betekent niet dat woningbouwinitiatieven in het buitengebied worden uitgesloten. In voorliggende beleidsregel maken we duidelijk welk uitgangspunt we hanteren bij het beoordelen van nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied.

Met nieuwe woningbouwinitiatieven bedoelen we zowel de realisatie van één enkele woning als grotere uitbreidingsplannen. Het gaat hierbij om permanente woningen. Tijdelijke woningen komen ook specifiek in deze beleidsregel aan bod. Ontwikkelingen die niet gericht zijn op wonen, vallen buiten deze beleidsregel en zijn altijd maatwerk.

1.5 Gebiedsafbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op het volledige buitengebied van Veldhoven, exclusief Zilverackers. Voor de afbakening van dit buitengebied worden de gebiedsgrenzen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie als uitgangspunt gehanteerd. Onverminderd geldt dat te allen tijde moet worden voldaan aan de geldende provinciale instructieregels, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

2. Woningbouw in het buitengebied: alleen bij specifieke kwaliteitswinst

Het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie blijft het leidende kader bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied:

Kwaliteitsverbetering en versterking van het landschap en de biodiversiteit staat voorop; versterking wordt tegengegaan.

We gaan dit bestaande uitgangspunt zorgvuldiger en strikter toepassen bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven. Initiatieven die uitsluitend gericht zijn op woningtoevoeging dragen hier niet aan bij. Dit betekent dat we in principe geen medewerking verlenen aan het toevoegen van één of meerdere woningen in het buitengebied, tenzij er bestaande knelpunten of ongewenste situaties worden opgelost. Deze kansen willen we benutten, mits ze leiden tot een specifieke verbetering van de ruimtelijke- en/of milieukundige kwaliteit. De aard en omvang van deze kwaliteitswinst is afhankelijk van de specifieke situatie en locatie en vereisen daarom maatwerk. Deze kwaliteitsverbetering moet grotendeels plaatsvinden op het eigen perceel, of in samenhang met een aangrenzend perceel of gebied.

Eén of meerdere van de volgende vier maatregelen moeten in ieder geval worden getroffen, wil er sprake zijn van ruimtelijke en/of milieukundige kwaliteitswinst:

- Beëindiging van een agrarisch bedrijf;
- Beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf met milieubelastende activiteiten;
- Sloop van verouderde (asbesthoudende) overtollige bedrijfsgebouwen, glasopstanden en andere bijbehorende voorzieningen;
- Herstel en behoud van cultuurhistorische waarden/bebouwing.

Daarnaast kunnen ook de volgende aanvullende maatregelen van toepassing zijn:

- Aanleg en herstel van gebiedseigen landschapselementen;
- Realisatie van Natuur Netwerk Brabant of Natuur Netwerk Brabant-waardige natuur;
- Aanleg van klimaat-adaptieve maatregelen;
- Aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen;
- Toevoeging van ondergeschikte sociaal-maatschappelijke functies.

Bovengenoemde maatregelen worden in de praktijk in samenhang toegepast. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk. Het inzetten van slechts één maatregel is zelden voldoende om substantiële kwaliteitsverbetering van het landschap en biodiversiteit te realiseren. Juist de combinatie van maatregelen zorgt voor een robuust en toekomstbestendig buitengebied.

Wanneer wordt vastgesteld dat een woningbouwinitiatief in het buitengebied leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke en/of milieukundige kwaliteitswinst, blijft het noodzakelijk dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid en alle relevante omgevingsaspecten.

3. Tijdelijke woningen

Het buitengebied van Veldhoven is waardevol voor natuur, landschap en leefkwaliteit. Tegelijkertijd staan we voor een urgente maatschappelijke opgave: het bieden van tijdelijke huisvesting in tijden van woningnood. Tijdelijke woningen zijn in dit geval verplaatsbare, duurzame woonconcepten die voor een aantal jaren op een tijdelijke locatie kunnen worden geplaatst.

In uitzonderlijke gevallen kan het vanuit het grotere maatschappelijke belang noodzakelijk zijn om het buitengebied in te zetten voor tijdelijke woningbouw. We doen dit met zorg en onder strikte voorwaarden, zodat de ruimtelijke kwaliteit en het toekomstig gebruik van het buitengebied gewaarborgd blijven.

Op de beoogde locatie mogen aantoonbaar géén onomkeerbare gevolgen optreden of blijvende schade ontstaan aan landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Een locatieonderzoek is verplicht, waarin alternatieve locaties zorgvuldig zijn beoordeeld en tegen elkaar zijn afgewogen. We gaan over een beoogde locatie altijd vroegtijdig in overleg met de provincie. Onverminderd geldt dat te allen tijde moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4. Provinciaal beleid

Voor het provinciaal beleid zijn met name de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant van belang. Deze documenten bevatten de uitgangspunten, regels en kaders die de provincie hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant

Bovengenoemde maatregelen sluiten aan bij paragraaf 7.1 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant (zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR706990>).

In de beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant zijn de uitgangspunten vastgelegd om de omvang van de fysieke tegenprestatie te bepalen, voor gevallen dat met toepassing van de maatwerkregeling woningen worden toegevoegd in het buitengebied. Met behulp van een bijbehorende rekenmodule kunnen initiatiefnemers de verwachte ruimtelijke en milieukundige kwaliteitswinst al vroegtijdig inschatten en onderbouwen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Om de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant toe te kunnen passen, moet ook worden voldaan aan artikel 5.14 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zo moeten initiatieven aansluiten bij de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied.

Hoewel voorliggende beleidsregel geen gedetailleerde gebiedsuitwerkingen bevat, beschouwen wij haar als richtinggevend voor permanente en tijdelijke woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Voorliggende beleidsregel geldt daarom als ontwikkelingsrichting voor woningbouw in het gehele buitengebied. De voorgestelde maatregelen sluiten bovendien aan bij de ruimtelijke kwaliteit en ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

Wanneer een concreet woningbouwinitiatief mogelijk in aanmerking komt voor toepassing van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant, treden wij vroegtijdig in overleg met de provincie om de verdere uitwerking te bespreken.

5. Lopende initiatieven

Tot begin 2025 bood de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' de mogelijkheid om woningen toe te voegen in het buitengebied. Deze regeling is echter abrupt beëindigd. Voor initiatieven die vóór 2025 op de intaketafel expliciet als wenselijk zijn beoordeeld, bieden we nog steeds de mogelijkheid om de bijbehorende kwaliteitsverbetering op een alternatieve locatie in het buitengebied van Veldhoven te realiseren. Dit geldt ook voor plannen waarvoor het college eerder principemedewerking heeft verleend en waarbij de overige omstandigheden ongewijzigd zijn.

6. Slot

6.1 Conclusie

Het uitgangspunt uit de Omgevingsvisie blijft het leidende kader bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied: Kwaliteitsverbetering en versterking van het landschap en de biodiversiteit staat voorop; versterking wordt tegengegaan. We gaan dit bestaande uitgangspunt zorgvuldiger en strikter toepassen bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven. Initiatieven die uitsluitend gericht zijn op woningtoevoeging dragen hier niet aan bij. Dit betekent dat we in principe geen medewerking verlenen aan het toevoegen van één of meerdere woningen in het buitengebied, tenzij er bestaande knelpunten of ongewenste situaties worden opgelost waardoor een aanzienlijke ruimtelijke- en/of milieukundige kwaliteitswinst wordt behaald. Deze kwaliteitswinst wordt behaald door het treffen van maatregelen, grotendeels op het betreffende perceel of in samenhang met een aangrenzend perceel of gebied. Vervolgens moet worden voldaan aan de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant en de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant. Kwaliteitsverbetering kan voor lopende initiatieven nog op alternatieve locaties plaatsvinden. Tijdelijke woningen zijn alleen mogelijk bij een dringende maatschappelijke opgave en onder strikte voorwaarden.

6.2 Evaluatie

Deze beleidsregel biedt richting aan de beoordeling van woningbouwinitiatieven in het buitengebied, gebaseerd op de huidige beleidsmatige inzichten over ruimtelijke ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik. We blijven de beleidsregel actief monitoren en evalueren. Wanneer nieuwe inzichten, omstandigheden of beleidsontwikkelingen daartoe aanleiding geven, wordt de beleidsregel aangepast om te blijven aansluiten bij onze ruimtelijke ambities en maatschappelijke opgaven.

Gemeente Veldhoven