

Verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken, gehouden op 25 januari 2023 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

Voorzitter:	T. Brouwers
Griffier:	R. van Heijnsbergen
Namens PNL:	A. de Groot, T. van de Wijdeven
Namens De Werkgroep:	J. Gruijters, L. Overmars
Namens ABL:	R. Fransen, J. Linders. B. van Sinten
Namens CDA:	M. van der Heijden, A. van der Aa
Namens Ouderenappel-HvL:	F. van Zeeland, F. van Lierop
Namens PvdA:	DJ. Gloudemans, G. Vereijken, L. Engels
Portefeuillehouders:	R. van den Berkmortel, J. Briels
Ambtelijke ondersteuning:	C. Verbakel, R. van Hout

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.
Er hebben zich geen sprekers gemeld.

2. Vaststelling van de agenda.

Mevrouw Vereijken stelt voor om de Raadsinformatiebrief Woningbouw in de gemeente Laarbeek als agendapunt te behandelen.
De commissieleden gaan hiermee akkoord. De voorzitter geeft aan dat dit onderwerp als agendapunt 6a zal worden behandeld. De agenda wordt vervolgens vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 30 november 2022.

De besluitenlijst wordt vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Herontwikkeling van de Baverdestraat Lieshout merkt de heer Gloudemans op dat er maar 9 huurhuizen in het plan zijn opgenomen. Hij wil graag op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken.

Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat commissie en raad nog aan zet zijn bij de behandeling van het bestemmingsplan. Zodra het ontwerpbestemmingsplan gereed is zal hij de commissie daarover in kennis stellen.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Ontwikkelingen GR Blink merkt wethouder Briels op dat hij afstand neemt van de beweringen die in een krantenartikel zijn gedaan. Hij wijst op het proces dat gaande is over de toekomst van de gemeenschappelijke regeling en waarover op 9 maart aanstaande een raadsinformatie-bijeenkomst zal worden gehouden. Hij zal nagaan of commissieleden ook welkom zijn bij deze bijeenkomst.

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief Plan van Aanpak N279 vraagt de heer Van der Heijden welke maatregelen op korte termijn genomen gaan worden en waarom die niet al eerder zijn uitgevoerd.

Wethouder Van den Berkmortel geeft aan dat hier de procedure van het Provinciaal Inpassings Plan aan ten grondslag ligt. Er bestaat een brede wens om op korte termijn aan de slag te gaan met een aantal maatregelen die nu al mogelijk zijn om de doorstroming te verbeteren. Welke dat precies zijn, moet nog blijken. Zodra hierover meer bekend is zal hij commissie raad hierover informeren. Ten aanzien van de problemen bij de Beekse brug heeft

het college een brief naar GS gestuurd met het dringende verzoek om actie en een oplossingsrichting.

5. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wijziging Heieindseweg 1-1a Mariahout.

De heren Linders en De Groot zijn tevreden over het verweer van de gemeente op de zienswijze van de Provincie.

De heer Van der Heijden vraagt aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Voor zonneweides is dat heel essentieel. Verder vraagt hij hoe het staat met de participatiegraad bij de andere plannen voor zonneweides.

Wethouder Van den Berkmortel is voor een pragmatische aanpak. Het college wil meedenken met ondernemers. Hij zal de commissie op de hoogte houden van de ontwikkelingen. Naar aanleiding van de opmerking over de landschappelijke inpassing merkt hij op hier geen sprake is van een zonneweide. Dat neemt niet weg dat de inpassing degelijk en goed moet zijn. Daar zal op worden toegezien. Aangezien dit geen zonneweide is, is er ook geen sprake van participatieproces.

Wethouder Briels merkt naar aanleiding van de vraag over participatie bij zonneweides op dat hierover in het voorjaar meer duidelijk wordt. Het project Blauwe Poort is als eerste aan de beurt. De afspraken daarover liggen vast en er wordt getoetst of daaraan voldaan wordt. Dan moet er uiteraard ook wel interesse voor zijn.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als hamerstuk te behandelen.

6. Voorstel tot vaststelling Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost.

Wethouder Van den Berkmortel merkt naar aanleiding van de ingekomen reacties op dat het in dit geval gaat om een gebiedsvisie die is opgesteld voor wat betreft landschap, natuur, water en cultuurhistorie. Het is vooral een analyse van het gebied die een grondslag biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Omdat deze visie geen betrekking heeft op een concrete ontwikkeling is er geen participatietraject gestart. Wel zijn een aantal partijen vooraf meegenomen. Zodra een bepaalde ontwikkeling concreet uitgewerkt gaat worden, zoals bijvoorbeeld de Malthezer hoeve, dan komt er uiteraard wel een participatietraject.

De heer Van de Wijdeven ziet een groot plangebied voor een klein bouwplan. Hij vraagt om bij de Provincie de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied achter de Bosseweg wat ruimer te bepleiten. Er ligt namelijk een grote woningbouwopgave en de ruimte in Aarle-Rixtel is al beperkt.

Volgens de heer Van der Heijden liggen er in het gebied verschillende bedrijfskavels. Hij mist de onderbouwing van de gevolgen voor hen. Hij vraagt in hoeverre de risico's voor die bedrijven zijn meegenomen in de visie. Verder vraagt hij of de bouw van extra woningen mogelijk is bij een eventuele sanering van het glastuinbouwgebied.

Mevrouw Vereijken ziet veel kansen en hoopt op meer huizenbouw in het gebied.

De heer Fransen maakt complimenten voor het plan. Hij steunt het pleidooi van de heer Van de Wijdeven voor meer woningen in het gebied.

De heer Overmars spreekt eveneens zijn steun uit voor zo'n pleidooi.

Ook de heer Van Zeeland juicht extra woningen in het gebied toe. Hij wijst op het belang van een goede participatie en vindt het jammer dat men geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om te participeren tijdens de beeldvormende avond. Tot slot doet hij de suggestie om de gehele kernrandzone van Aarle-Rixtel te onderzoeken op eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

De heer Gruijters wijst erop dat alle potentiële woningbouwlocaties in Aarle-Rixtel 2 jaar geleden al zijn bekeken en besproken.

Wethouder Van den Berkmortel stelt dat bij de visie nadrukkelijk is gekeken of achter de Bosscheweg woningen gebouwd kunnen worden. Die ruimte is er ook, mits dat aansluit bij het bestaande dorpslint. De visie is daar ook op gemaakt. Binnen de visie, die als een voorschot moet worden gezien op toekomstige planontwikkeling, kan er geschoven worden. Ten aanzien van de bedrijvigheid dient er rekening te worden gehouden met bestaande hindercirkels. Er is echter nog voldoende ruimte voor woningbouw. Verder is in de visie ook al rekening gehouden met het saneren van de kassen. Dit is geen woningbouwplan maar een visie die de basis vormt voor de verdere ontwikkeling van plannen. Participatie is uiteraard belangrijk en komt aan de orde bij de planontwikkeling. Een visie voor de gehele kernrandzone kost veel werk en geld en is volgens hem niet realistisch. Bovendien is er in 2016 al een locatiestudie gedaan. De mogelijkheden voor woningbouw in Aarle-Rixtel stemmen hem wel hoopvol. Naar tegelijkertijd moeten we ook realistisch zijn. De zoektocht naar nieuwe bouw mogelijkheden gaat door maar er moet ook wel ambtelijke capaciteit beschikbaar zijn.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als hamerstuk te behandelen.

6a. RIB Woningbouw in de gemeente Laarbeek d.d. 3 januari 2023

Mevrouw Engels geeft aan dat haar partij in juli 2021 een aantal schriftelijke vragen heeft gesteld over de woningvoorraad en de lopende ontwikkelingen. Nu pas komt er een echt inzicht in de woningvoorraad. Gebleken is dat de woonvisie niet uitvoerbaar is. Dat is ook bevestigd door Wocom en een aantal projectontwikkelaars. Het aantal sociale huurwoningen in elke kern is onder de maat. Er is geen balans in de bouwplannen en in de bestaande woningvoorraad. De leefbaarheid in de dorpen staat op het spel. Mensen met een middeninkomen kunnen op dit moment in Laarbeek geen woning kopen. Er is daarom meer regie nodig. Zij verwacht dan ook actie van het college anders dreigt een hele generatie de aansluiting te verliezen. Dat vraagt om het maken van de juiste keuzes. Een nieuw onderzoek is volgens haar niet nodig. De feiten liggen op tafel. Hoe gaat het college invulling geven aan de ambities. De cijfers over de leegstand kloppen volgens haar niet. Welke regels gaat de gemeente opstellen om meer regie te kunnen voeren? Tot slot uit zij haar zorgen over de trage voortgang bij de bouwplannen.

Ook de heer Van Sinten uit zijn zorgen over woningmarkt. Om te kunnen voldoen aan het gestelde uitgangspunt van 30 % sociale huurwoningen, dienen er zoveel huurwoningen gebouwd te worden dat dit in de huidige situatie niet realistisch is. Hij vraagt of hier in regionaal verband afspraken over gemaakt kunnen worden. Ook hij heeft twijfels over nut en noodzaak van een nieuw onderzoek.

Hij is ook benieuwd of een leegstandsverordening soelaas biedt en wat er verder gedaan kan worden om de woningbouw goedkoper te maken.

De heer Gruijters stelt dat het gaat om een landelijk probleem en dat er dus landelijke maatregelen nodig zijn. Hij pleit voor de bouw van meer tiny houses en de invoering van een woonruimteverordening. Ook is hij benieuwd naar de redenen achter de huidige woningleegstand.

De heer Van Zeeland vraagt ook om verduidelijking van de cijfers over leegstand. Hij pleit eveneens voor de invoering van een woonruimteverordening. Er moet volgens hem gebouwd worden naar behoefte.

De heer Van de Wijdeven snapt de zorgen bij de PvdA. Hij stelt dat de bouw van woningen veel te duur gemaakt wordt door allerlei regelgeving. De oplossing ligt volgens hem bij de woningcorporaties. Met de huidige bouwkosten wordt de huur echter te hoog. Dat vraagt om landelijke maatregelen. De gemeente heeft wat dat betreft weinig mogelijkheden.

De heer Van der Heijden pleit ervoor om de afspraken in de woonvisie niet te snel los te laten. Hij vraagt of alle alternatieven wel goed bekeken zijn. We moeten ons uiterste best doen om die norm van 30 % sociale huurwoningen te realiseren.

Wethouder Van den Berkmortel meent dat er sprake is van een misverstand. Het uitgangspunt van 30 % sociale huurwoningen wordt niet losgelaten. Dat uitgangspunt lag overigens niet vast in de woonvisie. Het college wil hier juist wel naar streven.

De woningbouw staat echter zeer onder druk omdat de bouwkosten sinds 2015 enorm zijn gestegen. Voor veel projectontwikkelaars is het niet meer interessant. Als de strakke kaders van de woonvisie worden aangehouden is dat niet bevorderlijk voor de woningbouw. Daarom wil het college de woonvisie loslaten en de landelijke kaders aanhouden. De grondprijzen in Laarbeek zijn nog steeds op een redelijk niveau. Het is aan de raad om daarover te besluiten maar een eventuele verlaging werkt wel door in de totale exploitatie van een plan. De getallen uit de woonvisie zijn niet meer actueel. Uitgangspunt blijft wel om betaalbare woningen te bouwen. Voor wat betreft de leegstand geeft hij een nadere toelichting op de huidige cijfers. Uit nader onderzoek blijkt dat het cijfer ligt op 1,7 % leegstand. Dat is onder het landelijk gemiddelde en vormt geen groot probleem in Laarbeek. Een leegstandsverordening heeft volgens hem weinig toegevoegde waarde. Een verordening over zelfbewoningsplicht is in de maak en staat op de planning voor dit jaar. In veel overeenkomsten is dat overigens al opgenomen als voorwaarde. Voor 2024 zal er ook een huisvestingsverordening ter vaststelling worden aangeboden. Op dit moment zijn er nog geen signalen dat projecten niet doorgaan. Mocht daar verandering in komen dan zal hij de commissie daarover informeren. Het percentage sociale huurwoningen ligt in Laarbeek op 23 %, wat hoger is dan in de regio Zuidoost. Een streven naar 30 % sociale huurwoningen van het totale woningbestand is niet realistisch. Waar het college wel naar streeft is om 30 % van de nieuwbouwopgave 30 % te bouwen in de vorm van sociale huurwoningen. Het geplande woningbehoefte onderzoek is bedoeld om goed inzichtelijk te krijgen per kern welke woningen nodig zijn. Het laatste onderzoek dateert van 2014 en is daarom niet meer actueel. De komende jaren worden er ruim 700 woningen in ontwikkeling genomen.

De heer Van der Heijden pleit nadrukkelijk voor de bouw van woningen voor die mensen die we hier in onze gemeente hard nodig hebben. Dat vraagt om de bouw van goedkope woningen. Hij pleit ervoor om binnen de MRE te polsen hoe het daar staat met bouw van sociale huurwoningen en vanuit de MRE samen op te trekken richting rijk voor het nemen van noodzakelijke maatregelen. Ook zou de MRE onderzoek moeten doen naar de effecten van expatsop de woningmarkt.

Wethouder Van den Berkmortel wil inderdaad voldoende betaalbare woningen bouwen. Daar zet het college ook op in. De bestaande plannen kunnen echter niet in 1 jaar helemaal omgegooid worden. Dat is een groeiproces. Hij vraagt hiervoor begrip. Binnenkort zal er een beleidskader voor de bouw van tiny houses aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Er liggen op dit moment 10 verzoeken die dan daaraan getoetst kunnen worden. In het beleidskader zullen ook regels worden opgenomen over huur, koop etc.

Het streven is om vlak na het zomerreces een herziene woonvisie aan commissie en raad voor te leggen. Hij zegt toe nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid om huurwoningen (iets groter dan tiny houses) in het buitengebied te bouwen, om zo de druk van de markt te halen.

Mevrouw Engels benadrukt nogmaals het belang van meer permanente bouw. De leefbaarheid van de kernen staat onder druk. Het betrekken van de MRE is een goed idee. De cijfers voor de komende 10 jaar bieden te weinig perspectief voor de bouw van voldoende goedkope woningen. Een nieuw onderzoek is wat haar betreft niet nodig. Een onderzoek van Wocom uit februari 2022 geeft aan, dat er behoefte aan sociale huurwoningen bestaat van 37%.

Wethouder Van den Berkmortel merkt op dat er binnen de MRE een nieuw portefeuillehouders overleg is ingesteld voor wonen en ruimte. Dat is van toegevoegde waarde. Ook woningcorporaties in de regio zijn daarbij aangehaakt. Vorige week nog heeft er een overleg plaatsgevonden met het rijk en de gedeputeerd. Alle partijen hebben de ambitie om ermee aan de slag te gaan. Ook landelijk en provinciaal staat dit op de agenda. Ook het bedrijfsleven in de regio beweegt mee en neemt verantwoordelijkheid.

7. Stand van zaken bereikbaarheid Zuidoost Brabant.

Wethouder Van den Berkmortel meldt dat buslijn 321 is geschrapt als gevolg van een personeelstekort. Het college heeft naar aanleiding daarvan een reactie gestuurd naar de vervoerder waarin is gepleit voor het behoud van de lijn. Het gaat hier om een landelijk probleem. De vervoerder heeft gereageerd en aangegeven dat er na carnaval een aangepaste dienstregeling komt voor lijn 321.

De heer Van der Heijden wijst erop dat een goede bereikbaarheid belangrijk is als men blijft streven naar meer gebruik van het openbaar vervoer. Hij vraagt om dit bij de Provincie nog eens nadrukkelijk onder de aandacht te brengen.

Wethouder Van den Berkmortel beaamt het belang van goede betrouwbare en bereikbare openbaar vervoervoorzieningen.

8. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.

Er zijn geen mededelingen.

9. Rondvraag.

De heer Van der Heijden wijst op de mogelijk verkeer aantrekkende werking op de peeldijk naar aanleiding van de bouw van recreatievoorzieningen op Grotelsch Hof. Dat kan tot extra problemen leiden bij de Beekse brug. Hij vraagt of hierover overleg plaatsvindt met de gemeente Gemert-Bakel.

De heer Gloudemans stelt vast dat het pand "Huize Java" aan de Prins Hendrikstraat in slechte staat verkeerd. Hij vraagt of dit pand geen monumentale status heeft.

Wethouder Van den Berkmortel zal de vraag van de heer Gloudemans schriftelijk beantwoorden. Hij zal ook nagaan of er contact is geweest met de gemeente Gemert-Bakel. De huidige ontwikkelingen passen binnen het bestemmingsplan. De uitwerking van deze ontwikkeling wordt wel gemonitord. Hij komt hier nog op terug.

10. Sluiting.

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 maart 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer: 51627-2022
Documentnummer: 51627-2022:056310

M.L.M. van Heijnsbergen

A.M. Brouwers