Verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke zaken dd. 8 maart 2023

Aanwezig:

Voorzitter:	T. Brouwers
Griffier:	J. van den Berg (plv.)
Namens PNL:	W. Maas, T. van de Wijdeven
Namens De Werkgroep:	R. van Heugten, L. Overmars
Namens ABL:	J. Linders, B. van Sinten
Namens CDA:	M. van der Heijden, G. Welten
Namens Ouderenappel-HvL:	F. van Zeeland, F. van Lierop
Namens PvdA:	D.J. Gloudemans, G. Vereijken, L. Engels
Portefeuillehouders:	R. van den Berkmortel, M.Slaets.
Ambtelijke ondersteuning:	G. Obbink, J. van Wetten, L. van Hulst, R. van Hout, S. Rozema

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering

2. Vaststelling van de agenda

De voorzitter zegt dat de heer Hulsen zich heeft gemeld als inspreker bij agendapunt 8 en stelt voor dit agendapunt te behandelen vóór agendapunt 5. De commissie is hiermee akkoord.
De agenda wordt vervolgens conform vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 25 januari 2023

De besluitenlijst wordt conform vastgesteld.
Wethouder van den Berkmortel deelt naar aanleiding van de toezeggingenlijst mede dat er op 5 april een informatiebijeenkomst is bij de ODZOB. Dit speciaal voor raads-en statenleden.
De heer Gloudemans merkt op dat hij in de toezeggingenlijst de vragen mist die hij heeft gesteld over deltalink.
Wethouder Slaets zegt dat die antwoorden er aan komen. Zij zal ook de stand van zaken in de toezeggingenlijst opnemen.
De heer van der Heijden vraagt naar aanleiding van de toezeggingenlijst voor de raad wat er gedaan wordt met het standpunt inzake een eerder mail uit 2020 over mestverwerking in het buitengebied.
Wethouder van den Berkmortel kent de mail niet maar komt daar nog op terug.
De toezeggingenlijst wordt vervolgens vastgesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen

De heer van Sinten vraagt naar aanleiding van de RIB overschrijding budget Heuvel wat er gewijzigd is sinds december waardoor er nu een aanvullend krediet nodig is en wat wordt het te verwachten eindproduct van het krediet?
Wethouder van den Berkmortel stelt dat de brief van Rialto in december roet in het eten heeft gegooid. De gevolgen voor de planning werden pas daarna duidelijk. Er was meer onderzoek nodig en meer gesprekken. Met het extra budget wordt externe deskundigheid ingehuurd voor

meer onderzoek. Wat betreft eindproduct wordt gewerkt aan een schetsvoorstel, dat verder gaat dan de presentatie in november. Het schetsvoorstel en het daarbij behorende pakket (verdere uitwerking van het gehele gebied en specifieke deelgebieden met financiële onderbouwing) komt in juni naar de raad toe.
De heer van der Heijden vraagt of de € 85.000,- bedoeld is voor het gehele plan.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat er een voorstel naar de raad komt dat de totale centrumontwikkeling omvat alsmede de daarbij behorende financiële doorrekeningen.
Ten aanzien de RIB Eyckenlust vraagt de heer van der Heijden of al gesproken is over een kostenverdeling indien de gemeente daarin participeert?
Wethouder Slaets zegt dat we nog niet in die fase zijn. Afspraak is dat we gezamenlijk de uitdagingen gaan oppakken. In totaal zijn er 5 partijen bij betrokken, maar dit geldt niet voor ieder onderdeel. Zo wordt er bijvoorbeeld met het waterschap gesproken als het gaat over opvang van water.

5. Voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van onderhoud en vervanging wegen 2023.

De heer van Sinten is benieuwd naar het nieuwe plan.
De heer van Zeeland zegt dat de Wilhelminalaan veranderd moet worden in Wilhelminastraat,
De heer van de Wijdeven vraagt aandacht voor een goede spreiding van de uitvoering in verband met de bereikbaarheid.
De heer Welten vraagt of bij een overschrijding van de kosten de commissie snel kan worden geïnformeerd.
Wethouder Slaets zegt dat we nog net een uitvoeringsplan komen.

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

6. Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan Bakelseweg 8 Aarle-Rixtel.

De heer van de Wijdeven maakt zich zorgen dat er door de bouw van ruimte voor ruimtewoningen in het buitengebied een wildgroei dreigt te ontstaan. Hij wil hierover een keer een debat in de commissie.
De heer van der Heijden vraagt zich af of met een maximale oppervlakte van 400 m2 er nog sprake kan zijn van kleinschalig logeren. Verder merkt hij op dat er op het perceel Bakelseweg 4 nog een vergunning rust voor het houden van vee. Moet die vergunning er nog af?
Wethouder van den Berkmortel zegt dat de voorwaarden voor het kleinschalig logeren en voorwaarden in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het bevoegd gezag kan daarvan afwijken. De stallen op het perceel Bakelseweg zijn gesloopt. Hoe het staat met de vergunning wordt nog schriftelijk beantwoord.
Ten aanzien van de ruimte voor ruimte woningen verleent het college geen medewerking meer, juist om te voorkomen dat het buitengebied volgebouwd wordt.

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

7. Voorstel tot vaststelling van het Beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek.

De heer Overmars verzoekt de onderzoeken op kernniveau eenvoudig en laagdrempelig te houden. Wellicht kunnen geschakelde tiny houses goedkoper en energiezuiniger zijn. Hij mist in het voorstel de lage prijs. Als het gaat om tijdelijke vergunningen voor 15 jaar dan moet dit aan de voorkant duidelijk zijn.
Wethouder van den Berkmortel stelt dat het college naar aanleiding van de technische vragen enkele aanpassingen in het voorstel heeft gedaan.

- Pag 3 bullit 2. Wordt verwijderd. Andere bullits dekken dit al af.
- Pag 5 bullit 8: verduidelijken woonbehoefte onderzoek. Gaat om kleinschalig behoefteonderzoek door middel van een enquête. Zijn er voldoende geïnteresseerden.
- Pag 9 definitie iny house. De bruto vloeroppervlakte wordt een woonoppervlakte tot circa 50m2.

De heer van de Wijdeven is geen voorstander van Tiny Houses. Tiny Houses hoeven aan minder voorwaarden te voldoen dan reguliere woningen. Hij is voorstander om de realisatie en exploitatie van Tiny Houses bij de woningstichting neer te leggen. Het voorstel is wel een goed uitgangspunt om een start mee te maken. Biedt de voorkeursladder nu ook mogelijkheden om in het buitengebied te bouwen. Hij stelt voor toe te voegen dat er geen Tiny Houses bij agrarische bedrijven mogen komen.
De heer van der Heijden is van mening dat bij koopwoningen het moeilijk is om na 15 jaar te zeggen breek het Tiny House maar weer af. Ook hij ziet kansen via de woningstichting. De grens van maximaal 50m2 mag voor hem hoger. Zeker voor ouderen is dat aan de krappe kant.
Waar moeten plannen aan voldoen en hij wil graag een overzicht van de ingediende plannen. Is er een plan goedgekeurd in het Aa-landschap?
Mevrouw Vereijken vraagt hoe groot de behoefte is. Tiny Houses hebben ook iets gemeenschappelijks. Als dat verloren gaat door wisseling van huurders dan zou dat jammer zijn.
Uit hoeveel woningen mag een plan bestaan en zijn gestapelde woningen mogelijk?
De heer Linders is van mening dat er gekeken moet worden hoe kan worden voorkomen dat de prijs van de woningen bij verkoop opgedreven kan worden.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat gekozen is voor kleine vrijstaande woningen. Anders leidt het al snel tot een appartementencomplex als er gestapeld gaat worden. Dat geeft ook een andere ruimtelijke impact. Daar voorziet het beoordelingskader niet in. De voorwaarde van 15 jaar is alleen van toepassing op tijdelijke Tiny Houses. Tiny Houses moeten voldoen aan het bouwbesluit met mogelijkheden tot bezwaar. Ook is een omgevingsvergunning nodig. Het is inderdaad niet wenselijk in het buitengebied Tiny Houses te plaatsen. Kernrandzones willen we wel faciliteren. De rol van de woningcorporatie wordt momenteel onderzocht. Een oppervlakte van 50m2 is een redelijke maat. Daarboven kun je niet meer spreken van een Tiny House.
De reden dat er maximaal 4 initiatieven tegelijkertijd in behandeling worden genomen heeft te maken met de ambtelijke capaciteit.
De heer van der Heijden vraagt of er bij een bezwaarprocedure, waarbij een initiatief tijdelijk blijft 'liggen' er een ander initiatief in behandeling wordt genomen. Wethouder van den Berkmortel zegt dat dit per situatie wordt bekeken.

Bij de ingediende plannen zitten ook nog informele plannen die zijn ingediend voordat dit beleid is vastgesteld. Het kan zijn dat die plannen nog worden aangepast door dit beleid. Om nu alle plannen aan de commissie voor te leggen raadt hij daarom af. Wel wil hij een overzicht geven van het aantal verzoeken per kern. Het principeverzoek in het Aa-landschap is geen Tiny Houseproject maar een agroforestry-project. Dit is geen woningbouwproject maar een pilot om een traditioneel agrarisch perceel om te vormen tot een modern landbouwbedrijf.
De heer van der Heijden vindt dit vergelijkbaar met Tiny Houses.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat er degelijk behoefte is aan tijdelijke woningen. Dit is ook een reden voor extra onderzoek. We moeten zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Er ligt geen limiet op het aantal woningen per project. Bij ieder project kijken we of er gebouwd mag worden voor sociale huur of koop hoe we de betaalbaarheid in de toekomst kunnen garanderen.
In tweede instantie vraagt de heer Overmars hoe we kunnen garanderen dat jongeren uit de eigen gemeente voorrang krijgen en hoe we kunnen voorkomen dat deze worden verhuurd als B&B.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat de Tiny Houses voor permanenten bewoning zijn. In de overeenkomsten nemen we dit op om te voorkomen dat ze worden verhuurd. Het beschikbaar stellen aan eigen bewoners speelt breder. We kijken hoe we dit juridisch in overeenkomsten kunnen vastleggen.
De heer van der Heijden vraagt waar een plan aan moet voldoen. Geef dat duidelijk aan.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat we met alle ruimtelijke plannen werken met principeverzoeken. In het stuk staat dat een plan al in voldoende mate af moet zijn voordat een nieuw initiatief in behandeling wordt genomen. We kijken daarbij ook naar de ambtelijke capaciteit. Deze capaciteit is niet alleen afhankelijk van principeverzoeken Tiny Houses.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen

8. Voorstel invulling Mariastraat 18-22 Mariahout

Mevrouw Engels neemt voor dit agendapunt de plaats in van de heer Gloudemans.
De voorzitter deelt mede dat het onderwerp van het voorstel moet worden uitgebreid met de tekst 'en voorbereidingsbesluit Mariastraat 18-22 Mariahout.
De heer H. Hulsen is de inspreker namens Zorg Om Het Dorp. Hij kan zich vinden in het voorstel.
De heer van de Wijdeven is positief over het plan. Het is moeilijk voor dit plan vast te houden aan de uitgangspunten van de woonvisie. In Mariahout is de meeste behoefte aan goedkope koopwoningen. Als de aanbesteding tegenvalt vanwege de gemakswinkel, is het dan mogelijk dat er ook appartementen komen in plaats van de winkel?
De heer van der Heijden vraagt zich af of de geplande woningen met een koopprijs van maximaal € 355.000,- niet te duur zijn voor de doelgroep. Moeten er ook nog sociale huurwoningen bij? Graag duidelijkheid over de eventuele planschade. Wat als gemakswinkel niet rendabel blijkt? Op welke manier kunnen we voor de toekomst borgen dat we te maken krijgen met een negatieve exploitatie? Bijvoorbeeld via een herstructureringsfonds?
Mevrouw Engels is teleurgesteld te moeten constateren dat er in het plan alleen koopwoningen zitten terwijl we in Laarbeek streven naar 30% sociale huur. Voor wie bouw je? 2x modaal?

Waarom is een combinatie met sociale huur complex? Hoe is de berekening gemaakt met betrekking tot de verlaging van het aantal appartementen? Is de kans op planschade reëel en wie betaalt dat dan?
De heer van Sinten stelt bij het eerste beslispunt, dat de consequenties van beide varianten duidelijk moeten zijn om over dit beslispunt een besluit te nemen. Wat als de gemakswinkel niet slaagt, komen er dan appartementen voor in de plaats? Bij het derde beslispunt moet de gemeente grip houden over de verkoopprijzen om te voorkomen dat we woningen gaan subsidiëren. De formulering is nu onbegrensd qua hoogte. Met de hoge verkoopprijzen vraagt hij zich af of het reëel is uit te gaan van een negatieve exploitatie. We willen wel investeren maar dan moet de betaalbaarheid ook voor lagere inkomens gegarandeerd zijn. Het verrichte onderzoek van Ommekeer is naar zijn mening onvoldoende representatief om te concluderen dat er geen vraag is naar sociale huurwoningen. Blijf in gesprek met eigenaar voormalige supermarkt voor het geval dat een gemakswinkel toch niet haalbaar blijkt. Misschien kan het alsnog in de voormalige supermarkt.
De heer van Heugten vraagt zich af of Mariastraat 18-22 wel de juiste plek is voor een gemakswinkel. Dit voelt een beetje als uit de richting van het centrum. Wat als gemakswinkel niet blijkt te lopen, wat is risico voor gemeente dan. Over welk bedrag aan planschade gaat het?
De heer van Zeeland stelt dat het oorspronkelijke plan via de kruimelregeling kon. Is dit nu anders en kan dit binnen het huidige bestemmingsplan? Hij vraagt aandacht voor de betaalbaarheid. Probeer uit kostenoverwegingen plannen Mariastraat 18-22 en 56-58 te combineren.
Wethouder van den Berkmortel zegt een gesprek te hebben gehad met de eigenaar van Mariastraat 56-58. Hij wil daar op termijn appartementen realiseren en geen gemakswinkel. Het is lastig om twee supermarktlocaties in de lucht te houden. Voor Mariastraat 56-58 komt te zijner tijd nog een bestemmingsplanwijziging. Dit is nu nog niet aan de orde. Bij Mariastraat 56-58 is het alleen nodig om de bestemming detailhandel er af te halen. Een koppeling van beide locaties is niet verstandig want dat zou leiden tot een vertraging van het plan op Mariastraat 18-22. Ook zou bij een bezwaar tegen één van de plannen alles stil komen liggen. Voor een firma die zich in Mariahout via een gemakswinkel wil vestigen is het niet aantrekkelijk als er in het dorp nog een locatie is met dezelfde bestemming. Vandaar dat we de bestemming detailhandel van locatie Mariastraat 56-58 willen afhalen. Hiervoor is een voorbereidingsbesluit nodig. Hij heeft er voldoende vertrouwen in dat het via een tender moet lukken om ook een gemakswinkel te realiseren. Alle plannen via de tender worden beoordeeld en plannen met een gemakswinkel krijgen meer punten. De grens van € 355.000,- als betaalbaar is ook opgenomen in de woondeal. De bouwkosten zijn de laatste jaren hard gestegen. We hebben in Mariahout ook andere projecten zoals CPO en sociale huur in de Hoge Suute en bij de Pelgrim komen een aantal appartementen in de middenhuur. Er moet voldoende aanbod zijn in verschillende prijsklassen en huur. In het plan zit geen sociale huur, dat klopt. Dit komt omdat het plan al langer in voorbereiding is dan dat de woonvisie is vastgesteld. In de plint zit nu een commerciële ruimte en dat maakt een plan duurder dan sec woningbouw. Het is om exploitatieredenen niet handig om sociale huur en koop te combineren. Ommekeer heeft een enquête uitgezet en daar kwam uit naar voren dat het overgrote deel van de respondenten een koopappartement zoekt. Dit sluit goed aan bij het woningbouwprogramma. Dit toont wel aan dat er behoefte is aan koopappartementen. Procentueel wort in Mariahout het meeste gebouwd. Alle

ontwikkelingen moet je in samenhang zien. In het totaalpakket komen ook voldoende sociale huurwoningen. De verdere invulling van de Hoge Suute biedt daartoe mogelijkheden. De planologische maatregelen die kunnen leiden tot planschade staan in de Wet RO. Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen planschadeverzoek worden ingediend. Dit kan alleen tegen een nieuw bestemmingsplan. We stellen nu een overeenkomst op met de eigenaar van Mariastraat 56-58 om een planschaderisico weg te nemen. Het genoemde herstructureringsfonds is een interessante manier om negatieve exploitaties te kunnen opvangen. Daarvoor moet nog wel een verordening worden opgesteld. De mogelijkheden hiertoe worden al onderzocht. We nemen bij de tender mee dat de ontwikkelaar rekening moet houden met mogelijkheden om de commerciële ruimte om te bouwen tot appartementen, voor het geval de dagwinkel niet mocht slagen. Eventueel kan er ook nog andere detailhandel in komen. Als we sociale huurwoningen zouden toevoegen leidt dat tot een hogere negatieve grondexploitatie. Meer woningen is financieel gunstiger maar heeft ook nadelen. Er moet dan een nieuw bestemmingsplan komen en de hogere bebouwingsdichtheid leidt tot meer parkeerplaatsen en problemen met de waterberging. Ook neemt de kans op bezwaar toe. Een te massieve bebouwing past ook niet bij het dorpse karakter. We hebben een grondwaardeberekening gemaakt en daaruit komt een bepaalde grondwaarde die we meenemen in onze risicoberekening. Ontwikkelaars maken ook berekeningen maar moeten wel kansen zien om in te schrijven.
De heer van Sinten zegt dat het misschien wel gunstig is voor de betaalbaarheid als de ontwikkelaar laag inschrijft. Die trigger schijnt er nu niet in te zitten.
De heer van der Heijden zegt dat nu de ontwikkelaar bepaalt doe duur de woningen worden. Hebben we er als gemeente iets voor over om de woningen betaalbaar te houden?
Wethouder van den Berkmortel zegt dat de grenzen in de tender worden aangegeven. Iedere ontwikkelaar zal daar in zijn plannen aan moeten voldoen. Ook het gewenste woningbouwprogramma nemen we mee in de tender. Het is vervolgens aan ons om te beoordelen welk plan het beste is. In Mariahout zijn niet veel locaties voor een winkel. De eigenaar van Mariastraat 56-58 heeft aangegeven dat dit geen gewenste ontwikkeling is voor zijn locatie. Zodoende blijft alleen Mariastraat 18-22 over. Die locatie biedt ook mogelijkheden om de entree van Mariahout op te waarderen. Het is wel een goed idee om geld te reserveren voor duurdere plannen in de toekomst. Het oorspronkelijke plan zou inderdaad een wijziging van het bestemmingsplan nodig maken. Het huidige plan past binnen de bestemmingsplanregels. De gemakswinkel kan via een binnenplanse ontheffing mogelijk worden gemaakt.
De heer van Lierop zegt dat er nu ook een horecabestemming op zit. Volgens wethouder van den Berkmortel kan dit naast de detailhandelbestemming blijven bestaan. De combinatie van horeca en detailhandel kan ook een meerwaarde hebben. Een gecombineerde tender van de panden Mariastraat 18-22 met Mariastraat 56-58 is niet realistisch omdat we te maken hebben met verschillende eigenaren en planningen.
De heer van Heugten vraagt voor wie het financieel risico is als de gemakswinkel geen succes blijkt.
De heer van Sinten vraagt zich af in hoeverre er op de locatie 56-58 gebouwd kan worden in relatie tot het beleidskader woningsplitsing. Wat is het waard voor een ontwikkelaar om een voorbereidingsbesluit te nemen als de ontwikkelingen nog alle kanten op kunnen? Wat als eigenaar na twee jaar huur commerciële ruimte flink ophoogt? Hangt de woonvisie ook aan dit

plan. Hij heeft moeite met punt 3 dat negatieve kosten ten laste worden gebracht van de reserve grondexploitatie. De formulering is een blanco cheque.
Mevrouw Engels houdt moeite met de betaalbaarheid. Is deze optie met woningstichtingen besproken? Sociale huur zou ook via een aparte ingang kunnen. Zij ondersteunt het idee van een herstrutureringsfonds. Zij wil graag een overzicht hebben van de bouwplannen.
De heer van der Heijden heeft twijfels ten aanzien van de planschade. Ook sociale huur moet waar mogelijk gerealiseerd worden. Hij is blij te horen dat er al gewerkt wordt aan een herstructureringsfonds. Hij wil graag weten wanneer de raad hier iets van tegemoet kan zien.
De heer van de Wijdeven is van mening dat ontwikkelaars met een goed plan zullen komen. Een tender opstellen kost een ontwikkelaar veel geld. Een woningcorporatie moet de bouw ook uitzetten bij een ontwikkelaar en hoeft dan ook niet goedkoper uit te zijn.
De heer van Sinten is van mening dat de starter een kans moet krijgen. Met dit besluit is er geen grip op de betaalbaarheid.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat je bij een tender afhankelijk bent van de creativiteit van de markt. We stellen wel kaders voor de commerciële ruimte, de parkeernormen en de betalbaarheid. Daarnaast kijken we naar het woningbouwprogramma. Het voorbereidingsbesluit betreft alleen Mariastraat 56-58. Dit heeft geen effect op Mariastraat 18-22. Met 18-22 kunnen we snel aan de slag. We willen in juni met de tender naar buiten treden. Sociale huur zal de haalbaarheid van het plan niet ten goede komen. Er zijn in Mariahout andere locaties waar sociale huur mogelijk is. Met andere plannen komen we uit op 30% sociale huur. Als de gemakswinkel failliet zou gaan heeft dat voor de gemeente geen gevolgen. De gemeente is dan immers geen eigenaar meer. Van het pand Mariastraat 56-58 willen we de bestemming detailhandel afhalen om de slagingskansen voor Mariastraat 18-22 te vergroten. In de koopakte komt een kettingbeding dat er niet zomaar woningen kunnen komen in de commerciële ruimte. Bedragen in de woonvisie zijn niet van toepassing op dit plan. Het college heeft besloten de bedragen genoemd in de woonvisie aan te passen aan die worden genoemd in de landelijke kaders. Het college werkt aan 30% sociale huur. Een overzicht van de woningbouwplannen doen we niet ieder kwartaal omdat de bouwplannen niet snel veranderen. We beraden ons er nog over hoe vaak en in welke vorm wij u een overzicht gaan aanbieden. Een overzicht van alle bouwplannen in Mariahout zal bij het raadsvoorstel worden gevoegd. De voorstellen voor een herstructureringsfonds kunnen eind 2023, begin 2024 worden verwacht. Of de plannen voor Mariastraat 56-58 binnen het beleidskader woningsplitsing vallen is niet bekend, omdat de plannen niet bekend zijn.

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

9. Stand van zaken bereikbaarheid Zuidoost Brabant
Geen mededelingen.

10. Stand van zaken intergemeentelijke/ regionale samenwerking.
Wethouder van den Berkmortel attendeert de commissie op deelname aan de Metropoolconferentie op 22 maart.

11. Rondvraag.

Geen vragen.

12. Sluiting.
De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 19 april 2023.

De griffier, De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen A.M. Brouwers