Eindverslag inspraak 'Afwegingskader transformatie en woningsplitsing'

Inspraak

Het (concept) 'Afwegingskader transformatie en woningsplitsing' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, met ingang van donderdag 21 januari tot en met donderdag 4 maart 2021. Het afwegingskader was voor deze periode digitaal beschikbaar gesteld via de website van de gemeente Laarbeek: www.laarbeek.nl/afwegingskader. Er kon een reactie worden gegeven via de website en middels brief, e-mail of mondeling. In deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen. Dit eindverslag bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop.

Beoordeling

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Ontvangen via e-mail op 1 februari 2021

Zienswijze

1.1 Het concept van het "Afwegingskader" geeft Zorg om het dorp niet direct aanleiding tot het maken van kritische opmerkingen. Zij zijn van mening, dat het voldoende waarborging geeft in situaties in Mariahout, waarbij een aanpassing van de bestemming gevraagd wordt. Daarbij gaan wij er wel van uit, dat in alle voorkomende gevallen tijdig vooraf contact met ons wordt opgenomen en dat terdege rekening wordt gehouden met de argumenten en wensen van de directbetrokkenen en met Zorg om het dorp als dorpsraad.

1.2 Het bestuur van Zorg om het dorp vraagt zich als de dorpsraad van Mariahout wel af, waarom zij niet betrokken wordt bij het vaststellen van het concept Afwegingskader". Het college van B&W is goed op de hoogte dat Zorg om het dorp het thema "wonen" in brede zin hoog op de agenda heeft staan.

Reactie

1.1 Goed om te horen dat het afwegingskader volgens Zorg om het dorp voldoende waarborging voor Mariahout biedt. Toch biedt zienswijze 5.1 aanleiding tot het gereserveerder omgaan met transformeren van een aantal centrumlocaties in Mariahout.
Het is echter aan de initiatiefnemers om vooraf een omgevingsdialoog te houden. Voor de omgevingsdialoog zijn voorwaarden opgenomen in het concept afwegingskader. Daarbij is het dus aan de initiatiefnemer om Zorg om het dorp als eventuele stakeholder uit te nodigen. Gezien de kennis en omvang van de dorpsraad, lijkt het onzes inziens wel verstandig als een initiatiefnemer dit contact onderneemt. Het concreet afdwingen dat vooraf gesproken moet worden met Zorg om het dorp als een concreet initiatief zich in Mariahout voordoet is niet vast te leggen in dit afwegingskader.

1.2 Met de ter inzagelegging van het concept afwegingskader is juist gepoogd om eenieder een rol te geven bij de opstelling van het concept afwegingskader. Doordat de gemeente diverse verzoeken ontvangen heeft om medewerking te verlenen aan woningsplitsing of transformatie is dit afwegingskader opgesteld. Door het concept kader via de website ter beschikking te stellen willen wij verifiëren of onze gedachtegang correspondeert met bewoners, ondernemers en initiatiefnemers.

2. Ontvangen via website en e-mail op 7 februari 2021 en 24 februari 2021

Zienswijze

2.1 Indiener verzoekt de gemeente om de mogelijkheid tot splitsing op te nemen van het perceel Hoekendaal 14 in Lieshout in het afwegingskader transformatie en woningsplitsing.

Reactie

2.1 Voor het realiseren een extra woning op het perceel van Hoekendaal 14 te Lieshout dient een extra bouwvlak in het bestemmingsplan Kom Lieshout opgenomen te worden. Soortgelijke aanvragen werden voorheen getoetst aan de 'Nota Open Plekkenbeleid'. Echter, op 31 januari 2019 heeft de gemeenteraad besloten om de 'Nota Open Plekkenbeleid' en beleid 'Opvulling door splitsing hoekpercelen' in te trekken. Deze beleidsstukken zijn opgesteld als toetsingskader voor mogelijke inbreidingslocaties.

Waarom zijn deze beleidsnota's ingetrokken?

1. Uit de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose en de in planning staande woningbouwprojecten blijkt dat er tot 2030 aan de woonbehoefte van Laarbeek wordt voldaan.
2. Open plekken vervullen daarnaast ook een waardevolle functie in de kernen. Zo draagt een groene leefomgeving bij aan het welzijn van mensen en het behoud van flora en fauna. Deze open plekken spelen ook een belangrijke rol in klimaatadaptatie. Door de klimaatverandering zullen steeds vaker extreme regenbuien vallen en grotere periodes van droogte en hitte ontstaan. Deze extra hoeveelheid regenwater moet worden opgevangen in de openbare ruimte. Hierbij spelen ook niet openbare plekken zoals tuinen een onmiskenbare rol. Het verder verstenen van diepe achtertuinen stelt de gemeente alleen maar voor een grotere waterbergingsopgaven.

Om in de toekomst in te kunnen spelen op een veranderende woonbehoefte is dit Afwegingskader voor woningsplitsing en transformatie opgesteld. De wens van bestaande winkel- en bedrijfspanden om te mogen herbestemmen naar bijvoorbeeld woningen neemt toe. Op basis van dit nieuwe afwegingskader wordt het dus niet mogelijk om extra nieuwbouwwoningen in een achtertuin te realiseren.

3. Ontvangen via website op 10 februari 2021

Zienswijze

3.1 Als er geen interesse is in winkelpanden, dan niet vast blijven houden aan het principe. Dit kan verschillen per kern.

Reactie

3.1 De mogelijkheden voor winkelpanden in centra zijn verruimd ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Zo wordt het onder voorwaarden mogelijk om woningsplitsing op verdiepingen te realiseren en mag het aantal m2 aan detailhandel verkleind worden. Door deze verruiming wordt bovenop de 'centrum' bestemming meer flexibiliteit geboden aan pandeigenaren in het centrum. De geboden flexibiliteit mag echter niet ten koste gaan van de centrumvoorzieningen, de klimaatdoelstellingen en de leefbaarheid van de kernen. Daarom zijn er gebieden aangewezen waarbinnen winkelpanden wel op de begane grond mogen transformeren en waar dit niet mogelijk is, zodat de publieke functie een bijdrage blijft leveren aan een levendig centrum. Op enkele locaties in Beek en Donk en Lieshout is een oranje gebied aangewezen waarvoor geldt dat alleen wordt meegewerkt aan gehele transformatie als wordt aangetoond dat de commerciële functie niet langer wenselijk is. Dit wordt per locatie en per plan afgewogen. Er is dus bewust rekening gehouden met perspectiefrijke locaties en minder perspectiefrijke locaties.

4. Ontvangen via website op 24 februari 2021

Zienswijze

4.1 Aangezien dat in het concept afwegingskader Mariahout in het geheel groen is gekleurd ziet indiener liever dat het café-zaal-terras de Pelgrim rood gekleurd wordt. Het is voor de leefbaarheid van Mariahout van groot belang dat deze locatie zijn functie blijft behouden en dat hier geen woningen of bewoning mogelijk wordt gemaakt, maar dat de huidige functie behouden moet blijven.

Reactie

4.1 Reactie 5.1 geeft weer dat naar aanleiding van een nieuw initiatief de kaart van Mariahout is heroverwogen. Er zijn een drietal oranje gebieden gedefinieerd. Twee rondom het Oranjeplein en één rondom de 'horeca-concentratie'. Met de oranje aanduiding is het niet zonder meer mogelijk om te transformeren. Er dient eerst aangetoond te worden dat er niet langer behoefte is aan deze commerciële ruimte. Hiermee wordt de locatie de Pelgrim 'beschermd' tegen het eenvoudig transformeren.

5. Ontvangen via website en overleg op 1 maart 2021 en 10 maart 2021

Zienswijze

5.1 Op dit moment kleurt de kaart van het dorp geheel groen in het concept afwegingskader. Dit gaf indieners aanleiding om een enquête te houden onder alle inwoners van Mariahout. Afgelopen week hebben alle Mariahoutenaren de woon-, winkel- en horeca-enquête ontvangen waarop overweldigend is gereageerd! Hieruit komt naar voren dat het zeer gewenst is dat het afwegingskader opnieuw bekeken

wordt. Zodra indieners alle formulieren verwerkt hebben tot een rapport wordt contact met de gemeente opgenomen om daarover in gesprek te gaan. De indieners lichten dan ook graag hun zienswijze toe, bekeken vanuit ons ondernemershart. Wellicht kunnen we daaropvolgend de transformatie- en woningsplitsing gebieden binnen Mariahout opnieuw in laten kleuren.

Reactie

5.1 Op 10 maart heeft een overleg plaatsgevonden met indieners. Tijdens dit overleg zijn de resultaten van de gehouden enquête gepresenteerd. Er zijn 280 respondenten geweest op de enquête. Hieruit kwamen een aantal punten sterk naar voren:

Indieners wijzen de gemeente op het gevaar dat er weinig ruimte overblijft voor detailhandel en/of horeca initiatieven als de verleiding tot het transformeren naar woningen groot is. Daarbij kondigen indieners aan om de komende maanden een vervolg aan de enquête te geven, door te onderzoeken of zij iets van de grond kunnen krijgen dat bijdraagt aan het voorzieningenniveau van Mariahout. Het initiatief geeft blijk van een nieuwe energie-impuls dat tevens de potentie heeft om leegstaande panden in Mariahout een nieuwe commerciële functie te geven. Dit geeft aanleiding om de gebiedsindeling van Mariahout te heroverwegen. Daarom zijn de panden met een 'centrum'-bestemming rondom het Oranjeplein en het horeca cluster aan de Mariastraat aangeduid met een oranje kleur. Dit betekent dat de huidige gebruiksmogelijkheden blijven gehandhaafd en worden verbreed met het splitsen van woningen op de verdieping. Het verkleinen van winkelvloeroppervlakte behoort ook tot de mogelijkheden. Per locatie wordt afgewogen of wordt meegewerkt aan het toestaan van woningen op de begane grond. Hierbij is het belangrijk dat aangetoond wordt dat er niet langer behoefte is aan de commerciële ruimte voordat het pand mag transformeren naar woningen. Door deze locaties oranje te kleuren wordt er gereserveerd gereageerd op het volledig transformeren naar woningen van de betreffende locaties.

6. Ontvangen via website en e-mail op 1 maart 2021

Zienswijze

6.1 In de basis ziet Dorpsplatform Aarle-Rixtel de plannen voor de dorpskern Aarle-Rixtel als positief. Fijn als er meer woongelegenheid komt, en op zich is het prima als de winkels uiteindelijk meer gecentreerd in de dorpskern komen. We hebben onze Dorpsplatform-participantenvraag deze maand hierover laten gaan, de resultaten van deze (kleine) enquête die door maar liefst 66 respondenten is ingevuld is afzonderlijk per mail naar de gemeente verstuurd. Ook hebben de indieners bij de ondernemers in Aarle-Rixtel getoetst wat zij van het afwegingskader vonden, maar ook zij staan hier in principe positief tegenover. Uit de enquête blijkt overigens dat er een grote behoefte is aan het behouden van een winkelgebied in het centrum, en dit onderstrepen indieners ook. Dorpsplatform Aarle-Rixtel zal dan ook de komende tijd positief-kritisch in de gaten houden wat de ontwikkelingen zijn rondom dit thema. Uiteindelijk is ook het behoud van winkels een belangrijk onderdeel van leefbaarheid.

Reactie

6.1 De gemeente is blij met de proactieve houding van Dorpsplatform Aarle-Rixtel. Het helpt om deze extra feedback terug te krijgen op het concept afwegingskader transformatie en woningsplitsing. Een positieve constatering is dat belangrijke overwegingen uit het afwegingskader overeenkomen met de resultaten van de enquête.

7 Ontvangen via website op 1 maart 2021

Zienswijze

7.1 Volgens indiener zijn er altijd bepaalde uitzonderingen op de regel. Indiener ziet een kans dat in het 'roodgekleurde' centrum van Aarle-Rixtel een bouwdeel wordt afgebroken en in plaats daarvan een viertal woningen te bouwen. De woningen zouden via de Pastoor van de Heuvelstraat ontsloten kunnen worden. Deze bouwmogelijkheden ziet indiener niet terug binnen de kaders van het afwegingskader transformatie en woningsplitsing. In het concreet gaat het om het slopen van de bestaande loods en het herbestemmen van deze grond naar woningbouw.

Reactie

7.2 Het betreft hier een onafhankelijk perceel waarop een loods aanwezig is. Volgens het Bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel heeft het perceel een 'centrum'-bestemming. Het betreft hier dus geen winkel- of horecapand. Formeel gezien mag er reeds één woning aanwezig zijn op dit bouwvlak. Tevens mag de bebouwing gebruikt worden volgens de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan dit houdt onder andere in: wonen,

maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven (categorie 1+2). Het slopen van de loods en op hetzelfde bouwvlak 4 woningen terugbouwen valt echter buiten dit concept Afwegingskader transformatie en woningsplitsing. Het afwegingskader focust zich op het transformeren van bestaande bebouwing of het splitsen van bestaande woningen in meerdere woningen. Bovendien is uit de evaluatie van de 'Nota Open Plekkenbeleid' en beleid 'Opvulling door splitsing hoekpercelen' gebleken dat het verdichten van achtertuinen met woningen niet langer wenselijk is zoals beschreven in reactie 2.1.