

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Invulling woningbouwcapaciteit Laarbeek.

Datum

Voorstel

1. Kennis nemen van:
 - a. de woningbouwcapaciteit in Laarbeek
 - b. de prioriteiten voor bouwplannen in Aarle-Rixtel
2. In de commissievergadering ruimtelijk domein van 12 september van gedachten wisselen over het gemeentelijk woningbouwbeleid en met name de verdere invulling van onze bouwcapaciteit.

Toelichting

Laarbeek loopt wat betreft uitbreidingscapaciteit van woningbouw tegen haar grenzen aan. Van de bouwcapaciteit die we de komende jaren nog hebben ligt een groot gedeelte vast in onherroepelijke bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en een deel in plannen die nog in ontwikkeling of procedure zijn (zachte plancapaciteit). Voor de beperkte restcapaciteit zijn nu al meer plannen bekend dan er aan uitbreidingscapaciteit is. Dit betekent dat niet alle bouwplannen/ initiatieven gehonoreerd kunnen worden en er dus keuzes gemaakt moeten worden.

Gemeenten krijgen van de Provincie in tegenstelling tot een aantal jaren geleden geen woningbouwcontingenten meer toegewezen. Leidend is nu de Provinciale woningbouwprognose. Dit is regionaal zo afgesproken en ook in de Woonvisies vastgelegd. De provinciale prognose wordt ieder drie jaar geactualiseerd en ziet er voor Laarbeek als volgt uit.

Provincie Noord-Brabant																		
Indicatie omvang woningvoorraad, 2017-2040 - scenario 'hoog'																		
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' (vastgesteld mei 2017)																		
Totalen per gemeente, 2017-2040																		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Laarbeek	9.230	9.350	9.480	9.545	9.645	9.735	9.830	9.900	9.995	10.070	10.155	10.205	10.230	10.250	10.275	10.280	10.305	10.290

Per 1 januari 2018 bedraagt het feitelijk aantal woningen in Laarbeek 9.318 wooneenheden. De piek van de huidige prognose ligt voor Laarbeek in 2033 met 10.305 wooneenheden. Daarna neemt de behoefte af. Per saldo betekent dit dat we nog een maximaal bouwvolume hebben van 10.305 minus 9.318 = 887 woningen. Over een periode van 15 jaar betekent dit gemiddeld 60 extra woningen per jaar. Indien hiervan de harde en zachte plancapaciteit

wordt afgetrokken resteert de ruimte die er bestaat voor nieuwe plannen en transformatiebehoefte.

Aan harde en zachte plancapaciteit hebben we momenteel al 716 woningen ingerekend. Deze plannen zijn bij de Provincie bekend. Voor zachte plannen kunnen natuurlijk altijd wijzigingen worden doorgevoerd. Aan resterend bouwvolume zijn (887 – 716 woningen =) nog 171 woningen beschikbaar voor geheel Laarbeek voor de periode tot 2033.

Tot de harde en zachte plancapaciteit behoren de volgende plannen:

- Aarle-Rixtel:

Het Klavier	22 appartementen
Kannelustweg	13 patiowoningen
Brabantlaan	8 eengezinswoningen

- Beek en Donk:

Beekse Akkers	249
Hoge Regt	152
Nieuwe Hees	10
Voorzieningencluster Beek	80
P.van Thielplein	8

- Lieshout:

Nieuwenhof 2014	39
Vogelenzang	40

- Mariahout:

Hoge Suute	<u>95</u>
Totaal	716 wooneenheden.

Omdat uw raad besloten heeft prioriteit te geven aan de kern Aarle-Rixtel wat betreft nieuwe bouwplannen, hebben wij op 5 februari jl. in Aarle-Rixtel een bijeenkomst gehouden waar we de woonbehoeften hebben gepeild. Eerder al is er een locatiestudie uitgevoerd welke ook bij die avond is betrokken. In de locatiestudie voor Aarle-Rixtel is uitgegaan van een uitbreiding met circa 70 wooneenheden. Dit beperkt bouwvolume is mede ingegeven door het beperkt resterend bouwvolume voor geheel Laarbeek.

Inmiddels is duidelijk geworden dat alleen al voor de kern Aarle-Rixtel er bouwplannen/wensen zijn voor een uitbreiding van in totaal 124 wooneenheden, naast de bouwplannen die al in de harde of zachte plancapaciteit zijn meegenomen (Brabantlaan Noord 8 eengezinswoningen en Kannelustweg/Mimosaplantsoen 13 woningen). Het honoreren van al deze verzoeken zou betekenen dat er in de periode tot 2033 voor Laarbeek nog slechts een uitbreidingscapaciteit bestaat van 171 minus 124 woningen = 47 woningen.

Deze bouwplannen zijn:

Heindertweg (voormalige pastorie)	32 appartementen
Brabantlaan Noord	8 eengezinswoningen
Bosscheweg 14 en 14a	8 appartementen.
Jan van Rixtelstraat (schoolwoningen)	2 eengezinswoningen (=netto toevoeging).
Jan van Rixtelstraat (scoutingterrein)	12 tiny houses.
Klokkengieterij	65 wooneenheden (saldo)
Laarweg 2	3 wooneenheden
Mimosaplantsoen Kannelustweg	15 wooneenheden
Totaal	145 wooneenheden.

Hiervan zitten al meegenomen in de zachte plancapaciteit 13 woningen voor Mimosaplantsoen en 8 woningen Brabantlaan Noord, zodat de feitelijke uitbreiding 124 wooneenheden bedraagt.

Het is dan ook onvermijdelijk dat we niet alle bouwplannen in Aarle-Rixtel kunnen honoreren en dat we, gelet op de beperkte bouwcapaciteit moeten streven naar een uitbreiding van circa 70 wooneenheden en dus prioriteiten moeten stellen.

Uitgangspunt moet wel zijn dat we niet gaan bouwen voor leegstand.

Bij de beoordeling van deze bouwplannen hebben we de volgende overwegingen gemaakt:

- Heindertweg/pastorie:

Betreft de voormalige woning (bungalow) van de pastoor.

De ontwikkelaar heeft eerder in opdracht van het kerkbestuur een plan ingediend voor de bouw van 32 appartementen in drie bouwlagen. De ontwikkelaar wil hiermee snel aan de slag. Vraag is of die ontwikkeling qua type woningen en qua volume op die locatie, naast enkele historisch waardevolle panden, gewenst is. De Heindertweg e.o. is al zwaar belast met grofkorrelige, kloeke gebouwen (woongebouwen Woonpark Zonnetij, basisschool De Heindert, De Pastorie, De Onze Lieve Vrouwe Presentatiekerk) die als ensemble de 'menselijke en dorpse maat' van Aarle-Rixtel ter plekke onder druk stellen. Bij het toevoegen van een extra, tamelijk grootschalig woongebouw in deze omgeving wordt deze maat mogelijk overschreden. En dat terwijl een kleinschaliger invulling - bijvoorbeeld starterswoningen, levensloopbestendige woningen of zelfbouwkavels - een meer dorpse schakel zou kunnen vormen tussen de voornoemde gebouwen. Bovendien beantwoorden deze woon-/bouwsegmenten evengoed aan de actuele behoefte. Sterker nog, binnen de overige inbreidingslocaties in Aarle-Rixtel zien wij geen kansen voor het bieden van zelfbouwkavels, een segment waarvoor aantoonbaar belangstelling bestaat.

Maar belangrijker nog is het volgende: bij het aanbieden van appartementen is een aantrekkelijk, wervend woonmilieu van eminent belang. Aan de Heindertweg zijn diverse voorzieningen weliswaar op korte afstand aanwezig (winkelvoorzieningen, zorgaanbod), maar dit weegt niet op tegen het ontbreken van uitzicht en een aantrekkelijke omgeving. Met het zicht op de passantenhaven, het kanaal en de kop van Aarle-Rixtel zijn binnen inbreidingslocatie De Klokkengieterij de condities wél aanwezig voor een fraai panorama en dus - in principe - een vlotte, kansrijke verkoop van de appartementen.

➔ Onze intentie is om aan dit plan géén medewerking te verlenen.

- Brabantlaan-Noord:

Deze locatie is al eerder door de portefeuillehouder aangemerkt als een soort van reservelocatie. Reserve voor het geval andere locaties te weinig bouw mogelijkheden voor Aarle-Rixtel zouden opleveren. Omdat er nu voldoende plannen liggen kan deze locatie vervallen en uit de zachte plan capaciteit worden gehaald. Het restant bouwvolume wordt dan met 8 woningen verhoogd tot 179 woningen.

➔ Onze intentie is om geen uitvoering te geven aan dit plan.

- Bosscheweg 14 en 14a:

De eigenaar is nog aan het onderzoeken of hij het pand wil transformeren naar appartementen of het gebouw een maatschappelijke invulling wil geven. Eerder heeft hij al een plan voor 12 appartementen ingediend, maar met dat plan kon niet worden voldaan aan de parkeernorm. Toegezegd is dat, wanneer de eigenaar komt met een aangepast plan dat voldoet aan alle ruimtelijke voorwaarden waaronder parkeernorm (=max. 8 appartementen), wij medewerking zullen verlenen. Het laten leegstaan van dit monumentale pand is geen optie.

➔ Onze intentie is medewerking te verlenen aan dit bouwplan voorzover wordt voldaan aan de ruimtelijke en wettelijke voorschriften.

- Jan van Rixtelstraat (schoolwoningen):

Zowel schoolbestuur Eenbes als WoCom hebben aangegeven geen gebruik te willen gaan maken van deze schoolwoningen. Het meest logisch is nu deze schoolwoningen als 4 eengezinswoning op de markt te zetten. Omdat de schoolwoningen al voor 2 woningen in de BAG staan geregistreerd zou dit een uitbreiding van 2 wooneenheden betekenen. Leegstand is geen optie, dus uitgaan van 2 extra wooneenheden.

➔ Onze intentie is deze woningen in de verkoop te doen waardoor de woningvoorraad met 2 wooneenheden wordt verhoogd.

- Jan van Rixtelstraat (scoutingterrein):

De plannen voor de realisatie van Tiny Houses zijn al vergevorderd en van gemeentewege is hierin alle medewerking toegezegd. Nog niet geheel duidelijk is hoeveel woningen er komen, maar maximaal 12.

➔ Onze intentie is hier medewerking aan te verlenen.

- Klokkengieterij Petit&Fritsen.

Met eigenaar Fritsen is een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van zijn achterterrein. In combinatie hiermee bestaan plannen om op naastgelegen gemeentegrond (Kanaaldijk) een aantal appartementen te bouwen. De uitwerking van de plannen is nog gaande en er wordt uitgegaan van maximaal 65 wooneenheden, voorlopig verdeeld over 29 grondgebonden woningen en 36 appartementen. Deze ontwikkeling is ook evident voor de herbestemming en het behoud van het monumentale gebouw.

➔ Onze intentie is hier medewerking aan te verlenen.

- Laarweg 2

Betreft nog een principeverzoek en moet nog worden getoetst. Eerste indruk is dat het geen wenselijke ontwikkeling is.

➔ Onze intentie is hier geen medewerking aan te verlenen.

- Mimosaplantsoen Kannelustweg:

Het bestemmingsplan is al ver in procedure.

➔ Onze intentie is ook hier verder medewerking aan te verlenen.

Daarnaast zijn er al plannen bekend in de overige kernen, waarvan het erg waarschijnlijk is dat deze binnen afzienbare tijd worden ontwikkeld. Deze zijn:

- Beek en Donk:

Mgr. Verhagenstraat (voormalige terrein firma Van de Vrande). Wens is appartementen en enkele grondgebonden woningen.

Kapelstraat (zaal 't Huukske en achterliggende terreinen). Aantal woningen ?

- Lieshout:

Jumbo: na verplaatsing Jumbo ontstaat een inbreidingslocatie voor circa 11 woningen.

Voormalig kantoor Woningstichting: WoCom wil dit pand verkopen zodat daar appartementen en/of studio's in gemaakt kunnen worden. Aantal ?

Herontwikkeling Heuvel -> verwachte toevoeging 20 appartementen.

- Mariahout:

Klooster: Glorieux heeft plannen om in het klooster een 4-tal appartementen te realiseren en in de tuin een 7-tal woningen.

Over sommige plannen zoals die voor Beek en Donk wordt al jaren gesproken, maar tot een echte ontwikkeling is het nog niet gekomen. Wellicht is het zinvol om voor deze en vergelijkbare plannen die serieus kans maken om ontwikkeld te kunnen worden, een termijn te stellen. Dit om andere plannen ruimte te bieden en niet onnodig tegen te hoeven houden.

Tenslotte is het een bekend gegeven dat in de verschillende kernen diverse winkelpanden al jaren buiten gebruik zijn. Er dient dan ook ernstig rekening te worden gehouden met een behoefte om deze winkelpanden te transformeren naar wooneenheden. Kortom extra/vrije ruimte om nog woningen aan de woningvoorraad te kunnen toevoegen is noodzakelijk.

Volgens de regionale woningbouwafspraken zouden we 30% vrij ruimte aan moeten houden in de programmering van harde en zachte plannen tot het eind van de prognose-periode (op dit moment 15 jaar) voor het benutten van (nieuwe) kansen voor herstructurering. Over een bouwvolume van 883 woningen zijn dit 266 woningen. Met onze harde en zachte plancapaciteit schieten we momenteel al over die vrije ruimte heen. Strikt genomen zouden we daarmee geen nieuwe plannen meer mogen ontwikkelen.

Conclusie:

Uit het voorgaande blijkt dat we in Laarbeek (bijna) tegen het plafond zitten wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van de woningvoorraad. Voor Aarle-Rixtel willen we ons voorlopig beperken tot genoemde projecten waar we prioriteit aan hebben gegeven.

Nieuwbouw zal daarna nog wel mogelijk zijn maar dan in de vorm van vervangende nieuwbouw, dus gepaard moeten gaan met sloop van een andere woning. Een andere optie om bouwvolume te creëren is snijden in bestaande plannen. Om reden van grondexploitatie, lopende ontwikkelingen etc. is dit laatste niet wenselijk.

Voor de komende jaren zullen dus steeds zorgvuldige afwegingen gemaakt moeten worden bij het al dan niet honoreren van nieuwbouwplannen. Nieuwbouwplannen zullen ook vooral moeten aansluiten op huidige en toekomstige behoeftes en niet uitsluitend ingegeven worden door winstmaximalisatie van de ontwikkelaar.

In de commissievergadering ruimtelijk domein van september a.s. willen wij graag met u in discussie gaan over ons woningbouwbeleid en met name de verdere invulling van onze bouwcapaciteit.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a circular scribble.

M.J.M. Meertens

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', written in a cursive style.

F.L.J. van der Meijden