

Raadsvergadering d.d. 31 januari 2019

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot intrekking van de Nota Open Plekkenbeleid en beleid 'Opvulling door splitsing hoekpercelen'.

Beslispunten

Intrekken van het open plekken beleid en beleid opvulling door splitsing van hoekpercelen.

Samenvatting

De beleidsnota's open plekken beleid en opvulling door splitsing van hoekpercelen bieden een afwegingskader om verzoeken tot inbreiding of opvulling van ruimtes ten behoeve van woningbouw te kunnen beoordelen. De laatste nota is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2007 en zou tenminste iedere twee jaar geëvalueerd moeten worden. Door ontwikkelingen wordt uw raad nu voorgesteld om in te stemmen met de intrekking van dit beleid.

Aanleiding

In maart 2003 heeft uw raad de eerste versie van de nota Open Plekkenbeleid vastgesteld. Aanleiding voor deze nota was de constatering dat een beleidskader ontbrak voor de beoordeling en prioriteitstelling van potentiële inbreidingslocaties. In uw vergadering van 1 februari 2007 is de herziene nota vastgesteld en dit is nog steeds de meest actuele versie. In de nota staat opgenomen dat de evaluatie en eventuele herziening van deze nota elke 2 jaar zal plaatsvinden. De nota Open Plekkenbeleid en in het verlengde daarvan het beleid 'opvulling door splitsing hoekpercelen' biedt een planologisch beleidskader waarmee een afweging plaats kan vinden voor potentiële inbreidingslocaties. Aanleiding voor deze beleidsnotitie was het gegeven dat het accent uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik meer en meer komt te liggen op binnendorpse woningbouw.

Beoogd effect en/of resultaat

Intrekken open plekkenbeleid en beleid opvulling door splitsing hoekpercelen, om te voorkomen dat de dorpskernen te zeer verdichten en daardoor de leefbaarheid in gevaar komt. Daarnaast kunnen open plekken een positieve bijdrage leveren in het kader van de doelstellingen rond de klimaatadaptatie.

Argumenten

Sinds 2007 hebben we op verschillende plekken inbreidingen en opvullingen gerealiseerd.

Een overzicht van de majeure inbreidingslocaties:

- Lieshout:

Hertog Janstraat - 12 sociale huurwoningen.
De Klumper - 20 sociale huurwoningen.
't Laarhuys / Moreeshof - 13 wooneenheden
Grotenhof – realisatie voorzieningencluster

- Aarle-Rixtel:
Het Klavier - 41 particuliere woningen en 22 sociale huurwoningen
Broekelingstraat - 10 starterswoningen op voormalig speelveldje.

In voorbereiding.
Plan Mimonsa Kannelustweg - 15 woningen
Plan Klokkengieterij - circa 65 woningen

- Beek:
In ontwikkeling.
Voorzieningencluster Beek – max. 80 woningen

- Donk:
Hamelijnckhof – 28 woningen
IJsweg – 4 woningen

- Mariahout:
In uitvoering plan De Hoge Suute.

Deze inbreidingsplannen hebben er mede toe bijgedragen dat het aantal open plekken in de verschillende kernen nog maar bijzonder schaars is. De plekken die er nog zijn hebben vaak al een openbare of andere maatschappelijke functie.

Noodzaak:

Vraag is of het nog nodig en verantwoord is om een nog verdergaande verdichting van de kernen toe te staan ten gunste van woningbouw.

Op grond van de Provinciale bevolkings- en woningbouwprognose heeft Laarbeek tot 2030 nog circa 250 woningen nodig om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte. Dit na aftrek van de woningbouwplannen die al in uitvoering zijn of waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Van deze 250 woningen wordt al een flinke hap afgehaald door de plannen van onder andere de Klokkengieterij en Mimosa in Aarle-Rixtel, herbestemming kantoor Woningstichting in Lieshout, verplaatsing Jumbo Lieshout, herbestemming voormalig bedrijfspand firma Van de Vrande Beek en Donk.

Verder moet nog rekening worden gehouden met het feit dat in de toekomst meer bedrijfspanden/winkelpanden om een andere mogelijk woninginvulling vragen.

De noodzaak lijkt daarmee niet meer aanwezig om ten behoeve van woningbouw tot verdere invulling van open plekken over te gaan.

Wenselijkheid:

Daarnaast vervullen open plekken ook een belangrijke functie.

Een groene leefomgeving draagt bij aan het welbevinden en welzijn van mensen en behoud van flora en fauna. Een belangrijke factor voor de leefbaarheid in de kernen. Nu we zijn uitgeroepen tot de groenste gemeente van Europa moeten we extra zuinig zijn op onze omgeving.

Verder speelt de klimaatadaptatie een belangrijke rol. Door de klimaatverandering krijgen we steeds vaker te maken met extreme regenval en grotere periodes van droogte en hitte. De extra pieken regenwater moeten geborgen kunnen worden in de openbare ruimte. Verder kan een toenemende verstedelijking van de leefomgeving leiden tot extra opwarming van de woonomgeving en tot hittestress.

Dit geldt eveneens voor niet openbare open plekken. Ook tuinen bij woningen vervullen genoemde functies en zijn in die zin net zo belangrijk.

Een verdere verdichting van de kernen is dan ook niet wenselijk.

Conclusie:

Een sterk argument om het open plekkenbeleid in stand te houden is dan ook niet meer aanwezig. Om in de toekomst te kunnen inspelen op de veranderende woonbehoefte, zullen oplossingen gevonden moeten gaan worden binnen de bestaande bebouwing bijvoorbeeld in de vorm van transformatie van bedrijfspanden naar woningen of vervangende nieuwbouw.

Het college is van mening dat nut en noodzaak om het open plekkenbeleid en opvulling door splitsing hoekpercelen te handhaven niet meer aanwezig is, en stelt uw raad voor dit beleid in te trekken.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

n.v.t

Vervolgstappen

Focus zal vooral komen liggen op transformatie(mogelijkheden).

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Nota open plekkenbeleid

Beleidsnota 'opvulling door splitsing hoekpercelen.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 11 december 2018

stelt uw raad voor het open plekkenbeleid en beleid opvulling door splitsing hoekpercelen in te trekken

de gemeentesecretaris van Laarbeek, de burgemeester van Laarbeek,

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

M.J.M. Meertens

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', with a stylized, flowing script.

F.L.J. van der Meijden.