

Raadsinformatiebrief



Onderwerp

Raadsinformatiebrief Transformatie en woningsplitsing

Datum

15 januari 2021

Toelichting

Laarbeek wil voorzien in de behoefte aan woningen. Nieuwe woningbouwprojecten buiten de bestaande bebouwde lijkt echter niet meer haalbaar, zodat de focus meer gericht zal moeten zijn op extra woningbouw binnen de bestaande kernen. Het klimaatbeleid vraagt daarentegen weer om voldoende groen en open plekken in de kernen. Dit levert een frictie op met de wens voor extra woningen in de kernen, zeker als je in ogenschouw neemt dat alle vier de kernen van Laarbeek al een dichte bebouwing kennen. Reden voor uw raad om in 2019 het open plekken beleid in te trekken, zodat voorkomen kan worden dat waardevolle stukken groen verdwijnen. Daarbij werd door uw raad meegegeven dat de focus zou moeten verschuiven naar transformatie van de bestaande bebouwing, om op die manier toch extra woningen te kunnen realiseren.

Een belangrijk gegeven dat bij alle woningbouwplannen niet uit het oog mag worden verloren is de provinciale bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose 2020. Regionaal is met de provincie afgesproken dat alle gemeenten hun bouwplannen afstemmen op die prognose. Voor Laarbeek betekent dit dat we, met inachtneming van alle nu bekende plannen, tot 2035 nog slechts 135 extra woningen mogen realiseren om te kunnen voorzien in de Laarbeekse woningbehoefte.

Inmiddels hebben we een concept beleidskader opgesteld voor transformatie en woningsplitsing. Bedoeling is dat we dit concept medio januari (via MooiLaarbeekKrant) voor inspraak openstellen voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden en dit beleidskader vervolgens in mei aan uw raad ter vaststelling voorleggen.

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij uw raad alvast informeren over de hoofdlijnen van dit concept afsprakenkader en nieuwe beleid.

Belangrijke punten in het beleidskader zijn:

- Algemene voorwaarden
- Gebiedsgerichte voorwaarden
- Stoplichtmodel

Bijzondere aandacht voor transformatie vragen de centrumgebieden waar een aantal voormalige winkelpanden al langere tijd leeg staan. Diverse principeverzoeken van verschillende initiatiefnemers om die winkelpanden om te vormen naar woningen maken het noodzakelijk om hierover kaders vast te stellen, die recht doen aan de woningbehoefte, het behoud van de centrumfunctie, de klimaatdoelstellingen en de leefbaarheid van de kernen.

Kaders met betrekking tot transformatie en woningsplitsing die richtinggevend zijn bij het beoordelen van principeverzoeken.

Begrippen:

TRANSFORMATIE: Er is vraag naar het creëren van woningen in of op de plek van bestaand vastgoed. Daarbij gaat het vaak om voormalige bedrijfs-, horeca- of winkelpanden te transformeren naar woningen.

WONINGSPLITSING: Tevens is er vraag naar het splitsen van panden in centrumgebieden waar bijvoorbeeld in een pand reeds een woning en commerciële functie aanwezig zijn en waar eigenaren meer woningen willen ontwikkelen om leegstand te voorkomen/op te lossen.

Doel:

Doel van het beleidskader is te zorgen voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkomen dat door leegstand van panden verpaupering van de omgeving ontstaat. Op basis van dit beleidskader moet het mogelijk worden om principeverzoeken voor transformatie en/of woningsplitsing op een objectieve wijze te kunnen beoordelen.

Algemene voorwaarden:

1. Er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte.
2. Woningssplitsing of transformatie mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat en van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
3. Waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van een beeldbepalend pand, gemeentelijk of rijksmonument en eventuele (monumentale) bijgebouwen dienen behouden te blijven.
4. Elke nieuwe woning heeft minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte en dient in ieder geval te voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid uit het Bouwbesluit.
5. Bouwkundig splitsen is ook een goed moment om een woning te verduurzamen. Daarom dient met de bouwkundige ingrepen het pand in ieder geval één energielabel omhoog te gaan met als minimumlabel C. Uitgezonderd zijn gemeentelijke of rijksmonumenten.
6. Kamerbewoning is uitgesloten. Enkel aanvragen voor zelfstandige woningen zijn toegestaan.
7. Er wordt voldaan aan de 'Parkeerbeleidsnota gemeente Laarbeek'. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Van het parkeerbeleid kan worden afgeweken als uit een in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde en door de gemeente goedgekeurde parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
8. Het parkeren van fietsen wordt ook op eigen terrein opgelost.
9. Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie op de kavel(s), zoals hittestress en waterberging.
10. Oorspronkelijke woningen met een vloeroppervlakte kleiner dan 130 m² komen niet in aanmerking om te splitsen.
11. Planschade wordt vergoed door de initiatiefnemers. Planschade kan ontstaan als woningen in de buurt minder waard worden door de woningwijziging.

12. Er is een omgevingsdialogo gehouden met omwonenden. Hiervan wordt een verslag gemaakt en dat door de deelnemers ondertekend is als 'gezien'. Het ondertekende verslag wordt bij de aanvraag ingediend.
13. Voor vergroting van een pand gelden de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan of de Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek.

Gebiedsgerichte voorwaarden

De vraag naar het splitsen van woningen en het transformeren van gebieden neemt toe. Vaak gaat het om winkel- of bedrijfspanden die hun functie hebben verloren. De vastgoedeigenaren zoeken daarom een nieuwe invulling voor deze panden. De behoefte naar kleinschaligere woningen is bovendien aan het toenemen voor onder andere starters en senioren, zoals beschreven in de Woonvisie. Het meewerken aan deze verzoeken is echter op dit moment niet mogelijk vanwege de vigerende bestemmingsplannen. Met dit beleidskader is gebiedsgericht onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor woningsplitsing en transformatie. Om passend bij de aard en opgave van het gebied voorwaarden te stellen, is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. Het gebiedsgericht werken wordt ook gestimuleerd vanuit de nieuwe Omgevingswet om daarmee verschillen te maken tussen gebieden.

Stoplichtmodel

Zeker in de centrumgebieden kan de vraag worden gesteld in hoeverre het wenselijk is dat op de begane grond woningen worden gerealiseerd. Daarmee zou immers de detailhandel en daarmee de centrumfunctie kunnen worden ondermijnd.

De verschillende kernen zijn hierop beoordeeld en verdeeld in maximaal drie kleurenzones.

- De groene zone kent geen beperkingen wat betreft woningen op de begane grond, indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit kader. Dat betekent dat gebruiksfuncties in de groene zone kunnen transformeren naar woningen, ook op de begane grond.
- In de oranje gebieden worden de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd en verbreed met het splitsen van woningen. 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.
- De rode gebieden zijn de centrumgebieden waarin de publiek aantrekkende centrumfunctie behouden blijft. Het is daarom niet toegestaan om woningen op de begane grond te realiseren. Het splitsen van woningen is wel toegestaan.

Kaarten:

Van de verschillende kernen zijn kaarten gemaakt en voornoemde gebieden ingekleurd. Deze zullen als interactieve kaart in de tweede helft van januari op onze website te raadplegen zijn.

Gedurende de inzageperiode zal het concept beleidskader voor u ter inzage liggen bij de griffie.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven'. The signature is fluid and cursive, with a large, sweeping flourish at the end.

J.W.M. van de Ven

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden'. The signature is cursive and somewhat stylized, with a prominent flourish at the end.

F.L.J. van der Meijden