

Raadsvergadering d.d. 24 juni 2021

Aan de raad,

Onderwerp

Afwegingskader transformatie en woningsplitsing

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulenstein

Beslispunten

Instemmen met 'Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen'

Samenvatting

Het 'Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen' biedt voor het college van burgemeester en wethouders een handvat om principeverzoeken voor transformatie en woningsplitsing op een objectieve wijze te kunnen beoordelen. Doel is te zorgen voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkomen dat door leegstand van panden verpaupering van de omgeving ontstaat.

Aanleiding

Laarbeek wil voorzien in de behoefte aan woningen. Gezien het aantal al bekende nieuwbouwplannen, lijken nieuwe woningbouwprojecten buiten de bestaande bebouwing op kort termijn niet zondermeer haalbaar. Ook Provincie Noord-Brabant zet in de Brabantse Agenda Wonen onder andere in op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Hierbij geldt als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat. De provincie geeft daarbij ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op onder meer geschikte transformatielocaties en in leegstaand vastgoed die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. De aandacht in Laarbeek zou zich dan ook meer moeten richten op extra woningbouw binnen de bestaande kernen. Het klimaatbeleid vraagt daarentegen 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 in ogenschouw wordt genomen dat alle vier de kernen van Laarbeek al een dichte bebouwing kennen. Reden voor uw raad om op 31 januari 2019 het Open plekkenbeleid in te trekken, zodat voorkomen wordt dat waardevol groen verdwijnt. 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 106 extra woningen mogen realiseren om te kunnen voorzien in de Laarbeekse woningbehoefte.

Beoogd effect en/of resultaat

Doel van het beleids- of afwegingskader 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.

Argumenten

Verzoeken tot transformatie of woningsplitsing worden getoetst aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

1. Er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte die als prioriteit is opgenomen in 'Wonen in Laarbeek | Woonvisie 2017-2021' of daaropvolgend beleid.
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 woning heeft minimaal 60 m² gebruiksoppervlakte.
5. Dient in ieder geval te voldoen aan de geldende eisen voor onder andere brandveiligheid, bouwkundige veiligheid en geluidsoverlast uit het Bouwbesluit.
6. Bouwkundig splitsen is ook een goed moment om een woning te verduurzamen. Daarom dient ná de bouwkundige ingrepen het pand in ieder geval één energielabel omhoog te gaan met als minimumlabel C. Uitgezonderd zijn gemeentelijke of rijksmonumenten.
7. Kamerbewoning is uitgesloten. Alleen aanvragen voor zelfstandige woningen worden beoordeeld.
8. Er wordt voldaan aan de 'Parkeerbeleidsnota gemeente Laarbeek' of aan opvolgend parkeerbeleid. 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.
9. Het parkeren van fietsen wordt ook op eigen terrein opgelost.
10. (Ver)bouw klimaatadaptief en natuurinclusief. Hierbij dient de inrichting van het plangebied niet te worden vergeten. Daarnaast moet worden nagedacht over thema's als biodiversiteit, hittestress en waterberging. Laat dit blijken uit de planomschrijving en/of -tekeningen.
11. Oorspronkelijke woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 130 m² komen niet in aanmerking om te splitsen. Deze grens is opgenomen omdat dat elke gesplitste woning minimaal 60m² gebruiksoppervlakte dient over te houden met een eigen toegang plus daarbij horende voorzieningen. Daarbij is het niet in alle woonstraten even wenselijk om doorsnee woningen te splitsen.

12. De aanvrager is bereid om de planschadeclaims voor zijn rekening te nemen middels een door aanvrager en de gemeente gesloten planschadevergoedingsovereenkomst. Planschade kan ontstaan als woningen in de buurt minder waard worden door de wijziging.
13. Er is een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden. Hiervan wordt een verslag gemaakt en dat voor akkoord is getekend door de deelnemers. Het ondertekende verslag wordt bij de aanvraag ingediend.
14. Voor vergroting van het pand gelden de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan en de Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek.
15. Woningssplitsing beperkt zich tot het eenmalig realiseren van extra woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Gebiedsgerichte voorwaarden:

De vraag naar het splitsen van woningen en het transformeren van panden 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 gemeentelijke Woonvisie. Het meewerken aan deze verzoeken is echter op dit moment niet mogelijk vanwege de vigerende bestemmingsplannen. Met dit afwegingskader is gebiedsgericht onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor woningssplitsing 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 tevens gestimuleerd vanuit de nieuwe Omgevingswet om daarmee verschillen te maken tussen gebieden.

Er is behoefte aan het splitsen van woningen en transformeren van panden binnen en buiten de centrumgebieden van Laarbeek. Het ontwikkelen van meer woningen in bestaande wijkstructuren gaat soms ten koste van de leefbaarheid van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan de verkeersaantrekkende werking die het realiseren van meer woningen kan hebben. Daarnaast kan het in bepaalde gebieden niet wenselijk zijn om, ten koste van voorzieningen, mee te werken aan een woningssplitsing of transformatie. In de perspectiefrijke centrumgebieden is het daarom belangrijk om de publieke functie van de begane grond te behouden voor een veerkrachtig centrum.

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 gebieden 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 blijven de huidige gebruiksmogelijkheden gehandhaafd. Aanvullend behoort het splitsen van woningen tot de mogelijkheden. 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 verkleinen van winkelvloeroppervlakte behoort wel tot de mogelijkheden. Het splitsen van woningen (op de verdieping) is wel toegestaan.

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 deze website of middels brief, e-mail of mondeling. In deze periode zijn zeven zienswijzen ontvangen. Het bijgevoegd eindverslag bevat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop.

De ingekomen reacties zijn overwegend positief. Eén zienswijze gaf aanleiding om het concept afwegingskader aan te passen. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn zogenaamde 'hotspots' in Mariahout benoemd en hebben de kleur oranje gekregen. Door deze locaties oranje te kleuren wordt er gereserveerd gereageerd op het volledig transformeren naar woningen van de betreffende locaties.

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

Dit afwegingskader moet worden gekwalificeerd als beleidsregels in de zin van de Awb. Het vaststellen van beleidsregels is een bevoegdheid van het college (zij moeten dit kader gebruiken om specifieke principeverzoeken te beoordelen). Gezien de importantie van het onderwerp wil het college uw raad hier graag in meenemen. Ons college heeft dan ook besloten dit afwegingskader vast te stellen onder de opschortende voorwaarde dat ook uw raad instemt met dit afwegingskader.

Wanneer een transformatie van één of meer aangesloten gebouwen voor woondoeleinden wordt ingericht moet op basis van de Nota bovenwijkse voorzieningen afgedragen worden aan het Fonds bovenwijkse voorzieningen, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.

Vervolgstappen

Met het vaststellen van het afwegingskader kan het college principeverzoeken om transformatie of woningsplitsing op een objectieve wijze beoordelen.

Bekendmaking, inwerkingtreding en citeertitel:

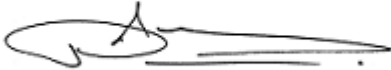
1. Het Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Dit afwegingskader worden aangehaald als "Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen".

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

- Concept Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen;
- Eindverslag inspraak concept afwegingskader.

Het college van burgemeester en wethouders,
de loco-gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,



P.J.A.M. Schouw



F.L.J. van der Meijden