

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek houdende regels omtrent de zorg voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkoming van verpaupering van de omgeving door leegstaande panden (Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen)**

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van 18 mei 2021 en 10856-2021;

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregels vast te stellen omtrent de afweging van de volgende belangen: de zorg voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkoming van verpaupering van de omgeving door leegstaande panden;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 6.7 van de Wonen in Laarbeek | Woonvisie 2017-2021; op basis van de inspraakverordening van gemeente Laarbeek 2003 heeft er inspraak plaats gevonden;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregels:

### **Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen**

#### **1. Inleiding**

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 de gemeenteraad om in 2019 het Open plekkenbeleid in te trekken, zodat voorkomen wordt dat waardevol groen verdwijnt. Hierbij heeft de gemeenteraad meegegeven dat de focus moet verschuiven naar transformatie van bestaande bebouwing.

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. Deze kaders dienen recht te doen aan de woningbehoefte, het behoud van de centrumfunctie, de klimaatdoelstellingen en de leefbaarheid van de kernen. Bij het beoordelen van principeverzoeken zijn deze kaders dan ook richtinggevend.

1. **TRANSFORMATIE:** *Er is vraag naar het realiseren van woningen in bestaand vastgoed. Daarbij gaat het vaak om voormalige bedrijfs-, horeca- of winkelpanden te veranderen naar woningen buiten de centrumgebieden van Laarbeek.*
2. **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.*

De Kom-bestemmingsplannen van Laarbeek laten echter geen woningsplitsing toe en bieden ook geen binnenplanse afwijkingmogelijkheden hiervoor. Met dit afwegingskader worden de voorwaarden duidelijk waarmee een beoordeling van een principeverzoek mogelijk wordt voor een eventuele afwijking van het bestemmingsplan voor de realisatie van woningsplitsing en transformatie.

## 2. Begrippen

- **Transformatie**  
Transformatie is het veranderen van (leegstaand) vastgoed met een (geheel of gedeeltelijk) andere functie dan wonen naar functie wonen. Functieverandering is een vorm van hergebruik waarvoor planologische bestemmingsverandering veelal noodzakelijk is.
  - **Woningsplitsing**  
Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen, dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen die zelfstandig en permanent bewoond kunnen worden door een afzonderlijk huishouden.
  - **Woning of wooneenheid**  
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw met eigen toegang, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.
  - **Centrumfunctie**  
Aanwezige commerciële voorzieningen en tussenliggende woonpercelen zijn in de Kom-bestemmingsplannen ondergebracht onder de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is onder voorwaarden detailhandels-, dienstverlenings-, horeca-, maatschappelijke en woonfuncties, inclusief beroep en bedrijf aan huis (bij woningen) toegestaan. Onder voorwaarden is ook uitwisseling van functies binnen de bestemming 'Centrum' mogelijk. Deze flexibiliteit biedt leegstaand vastgoed mogelijkheden voor hernieuwde vestiging van voorzieningen.
  - **Oorspronkelijke woning**  
De status van de opgerichte woning volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning.
  - **Gebruiksoppervlakte**  
De gebruiksoppervlakte (GO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:
    - De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen, e.d.;
    - Een liftschacht;
    - Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
    - Een vrijstaand bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
    - Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
    - Een dragende binnenwand.
- Voor dit begrip wordt aangesloten bij de NEN 2580:2007. Aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes worden hierbij uitgesloten.
- **Natuurinclusief bouwen**
  - Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp, het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad.
  - **Kamerbewoning**  
Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens. Het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.
  - **Klimaatadaptief bouwen**  
Het klimaatbestendig en waterrobuust bouwen en inrichten van gebieden. Dit levert bijvoorbeeld het volgende op: minder wateroverlast, minder hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte, bodemdaling en meer biodiversiteit. Voor de lokale opgaven bekijk onder andere de Laarbeekse klimaatstresstest. ([www.laarbeek.nl/klimaatverandering](http://www.laarbeek.nl/klimaatverandering))
  - **Zelfstandige of onzelfstandige woonruimte**  
Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Heeft u geen eigen toegang of deelt u keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers? Dan is het een onzelfstandige woning.  
Voorbeelden van zelfstandige woningen zijn:

- eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen, tussenwoningen);
- appartementen;
- portiekwoningen;
- maisonnettes;
- galerijflats.

Voorbeelden van onzelfstandige woningen zijn:

- kamers in studentenhuizen;
- hospitaakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

### 3. Wettelijke grondslag en gemeentelijk beleid

- Bouwbesluit 2012
- Wonen in Laarbeek | Woonvisie 2017-2021
- Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2018
- Bestemmingsplannen
- Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek
- Duurzaamheidsagenda Laarbeek
- Parkeerbeleidsnota gemeente Laarbeek
- Nota (fonds) bovenwijkse voorzieningen

### 4. Doel

Het doel van dit afwegingskader is om kaders te stellen aan de beoordeling van principeverzoeken die passen binnen de ambitie voor voldoende geschikte woningen, een leefbare leefomgeving en voorkomen dat door leegstand van panden verpaupering van de omgeving ontstaat.

### 5. 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 m<sup>2</sup> 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. Uitzonderd 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 m<sup>2</sup> komen niet in aanmerking om te splitsen. Deze grens is opgenomen omdat elke gesplitste woning minimaal 60m<sup>2</sup> 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 omgevingsdialog 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.

## 6. 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.

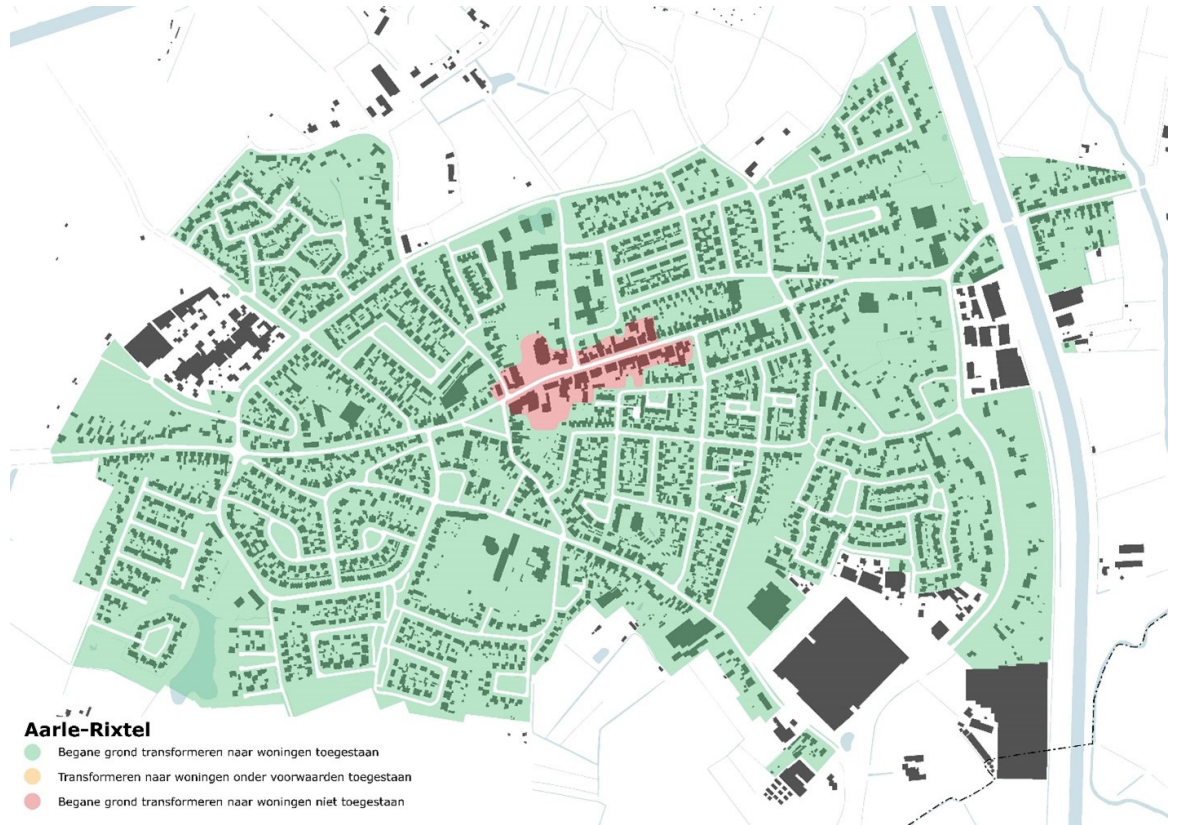
Er is behoefte aan het splitsen van woningen en transformeren van panden binnen en buiten de centrumgebieden van Laarbeek. Het ontwikkelen van meer woningen in bestaande wijkstructuren gaat soms ten koste van de leefbaarheid van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan de verkeersaantrekkende werking die het 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.

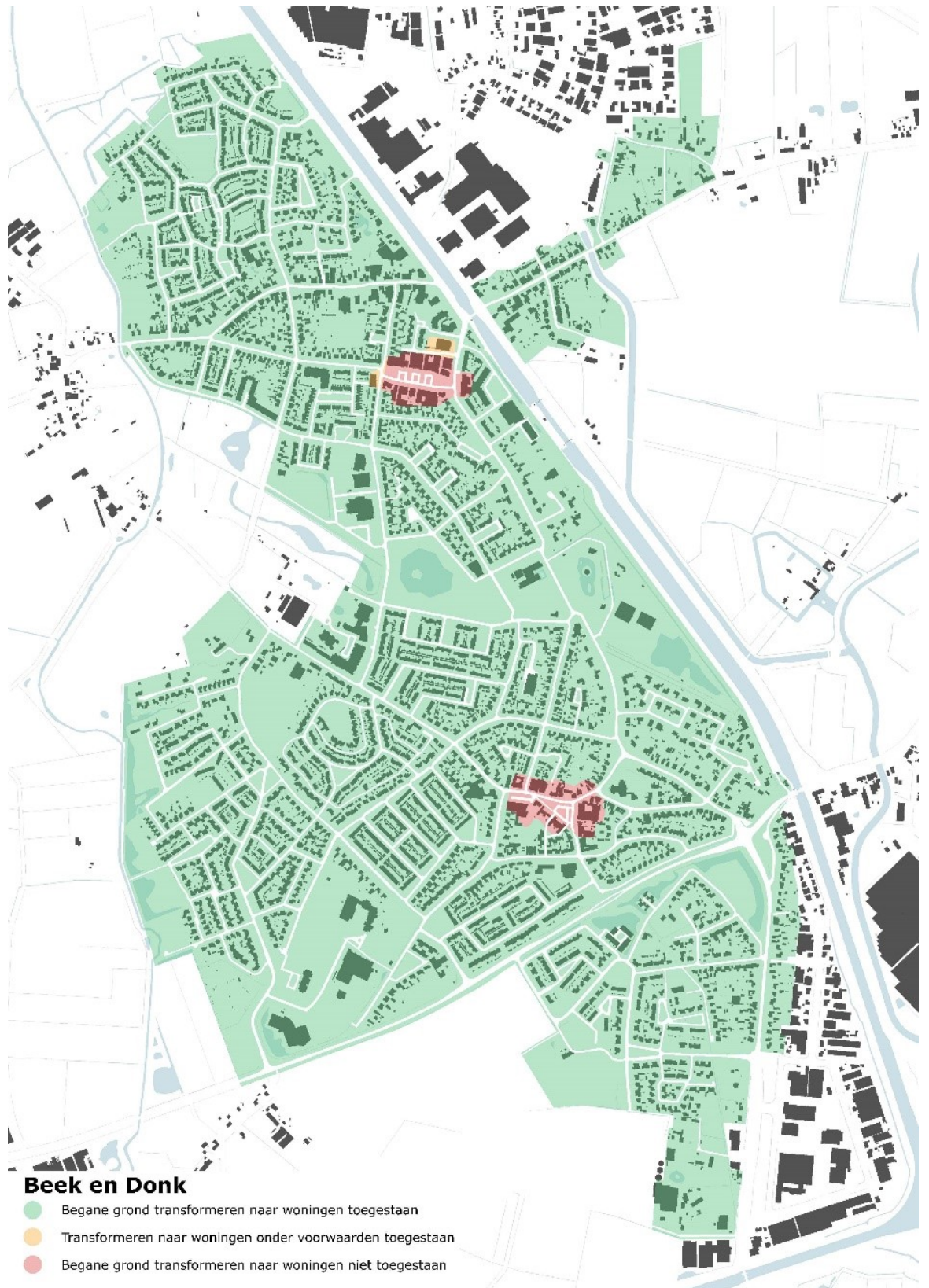
- De groene gebieden kent geen beperkingen wat betreft woningen op de begane grond, indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit kader. Dat betekent dat gebruiksfuncties in de groene zone kunnen transformeren naar woningen, ook op de begane grond.
- In de oranje gebieden blijven de huidige gebruiksmogelijkheden 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.



### 6.1. Centrum Aarle-Rixtel

De kwaliteit van het centrum Aarle-Rixtel zit hem niet zo zeer in de geconcentreerde winkels, maar juist in de mix aan diverse functies die in de Dorpsstraat aanwezig is. Historisch gezien is dit te verklaren doordat de twee driehoekige pleinen (Kouwenberg en 't Heuveltje) langzaam naar elkaar toegegroeid zijn door verdichting van de Dorpsstraat. Het centrum is dus geen monotoon winkelgebied, maar een straat waarin wonen, werken, winkelen, recreëren en ontmoeten samengaan. Deze diversiteit is ook terug te zien in de architectuur van de straat: oorspronkelijke boerderijachtige bebouwing, rijk gedetailleerde vroeg 20e-eeuwse bebouwing en de contrasterende naoorlogse bebouwing. De mix aan functies en uitstralingen geeft Aarle-Rixtel een levendig en leefbaar centrum. Deze kwaliteit kan nog meer worden gefaciliteerd door de functiemogelijkheden van de panden uit te breiden.

De detailhandel en horeca vervult in de Dorpsstraat een belangrijke rol. Woningbouw op de begane grond mag dan ook niet ten koste gaan van de centrumfunctie. Daarom is woningbouw op de begane grond alleen mogelijk als de centrumfunctie (eventueel met minder winkelvloeroppervlakte) in stand wordt gehouden. Woningplitsing (op de verdieping) is wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden in dit kader.



## 6.2. Centra Beek en Donk – Heuvelplein en Piet van Thielplein

De kern Beek en Donk heeft twee centrumgebieden, het Piet van Thielplein en het Heuvelplein. Twee zeer verschillende centrumgebieden in vorm en functie.

Het Piet van Thielplein ligt in de kern Donk. Het is als een nieuw centrum ontstaan na een sterke groei van de kern Donk. Het centrum concentreerde zich voorheen voornamelijk aan het bebouwingslint, de Kapelstraat. Na de sloop van het voormalige postkantoor en een ontwikkelcompetitie is in 2019 het gebouw 'Meneer van Thiel' gerealiseerd. Door de sloop van het postkantoor is de structuur van het plein "geopend" naar de Koppelstraat. De zicht-relatie op alle gevestigde winkels is hiermee hersteld. Op het plein is een ruim aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector aanwezig.

Het Heuvelplein vormt een herkenbaar historisch en sociaal hart voor de kern Beek. Het driehoekige plein is daarom cultuurhistorisch van waarde. Van oudsher komen een drietal belangrijke wegen (Koppelstraat, Irisstraat en de Pater Becanusstraat) samen op dit plein. Het bebouwingsbeeld, met overwegend eenlaagse bebouwing, dateert met name uit de periode 1850-1950. Een mooi voorbeeld waar het historische karakter van een pand een nieuwe functie heeft gekregen, is de transformatie van het klooster 'Gesticht St. Joseph' naar commerciële ruimten en woningen. De historische uitstraling zorgt voor een sfeervol en groen plein. Rondom het plein bevindt zich een ruim aanbod winkels, horeca en dienstverlening. Er zijn ook enkele woningen aan het plein.

Beide centra hebben zich sterk geconcentreerd rondom de pleinen. De concentratie van onder andere winkels en horeca zorgen samen voor een sterke aantrekkingskracht en compacte centra. Er wordt daarom vastgehouden aan deze concentraties en de begane grond beschikbaar te houden voor centrumfuncties als detailhandel, horeca en maatschappelijke/zakelijke dienstverlening. Het verkleinen van de vloeroppervlakte is toegestaan, alsmede het splitsen van woningen (op verdiepingen), indien aan de voorwaarden in dit kader wordt voldaan.

De twee oranje locaties bij het Piet van Thielplein hebben momenteel een commerciële functie. De huidige gebruiksfuncties blijven behouden op deze locaties. Mocht zich echter een plan voordoen waarin kan worden aangetoond dat de behoefte aan commerciële ruimte op de betreffende locatie niet langer wenselijk is en het plan voldoet aan de voorwaarden uit dit afwegingskader, dan wordt per locatie gekeken welke maatwerkvoorschriften van toepassing zijn. Transformatie van panden met een commerciële functie in het groene gebied heeft de voorkeur boven transformatie van deze locaties.



### 6.3. Centrum Lieshout

Het centrum van Lieshout kenmerkt zich door de diverse voorzieningen in de Dorpsstraat met als centraal punt de Heuvel. De Heuvel heeft een belangrijke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde vanwege de ligging in het centrum en als kruispunt van doorgaande routes. Het plein functioneert als een belangrijke ontmoetingsplek voor de kern Lieshout. Al geruime tijd wordt gewerkt aan een integraal

plan dat een impuls aan het hart van Lieshout zal geven. Met deze ontwikkeling zal het centrum van Lieshout zich steeds meer concentreren rondom de Heuvel. Daarom wordt voorgesteld om centrumconcentratie rondom de Heuvel te beschermen voor het splitsen van woningen op de begane grond. Dit geeft ruimte aan meer transformatiemogelijkheden in het dorpslint, de Dorpsstraat. Een deel van de Dorpsstraat is oranje gekleurd waarin de huidige functies toegestaan blijven en er ruimte blijft om de verspreide detailhandel uit het overige gedeelte van de Dorpsstraat te huisvesten. Mocht zich een plan voordoen waarin kan worden aangetoond dat de behoefte aan commerciële ruimte op de betreffende locatie niet langer wenselijk is en het plan voldoet aan de voorwaarden uit dit afwegingskader, dan wordt per locatie gekeken welke maatwerkvoorschriften van toepassing zijn.



#### 6.4. Centrum Mariahout

Mariahout is een jong ontginningsdorp en pas ontstaan in 1933 door de samenvoeging van enkele gehuchten. De kern heeft zich als een schil rondom het open hart ontwikkeld. In het groene open hart van Mariahout liggen een aantal waardevolle maatschappelijke functies: het openluchttheater en de Lourdesgrot. Met de recente herinrichting van het Oranjeplein is er een verbinding gemaakt met deze functies en het plein. Het Oranjeplein zelf is ontstaan door de verplaatsing van de school naar de overkant.

Kenmerkend aan de centrumvoorzieningen in Mariahout is de verspreide ligging aan de Mariastraat en het Oranjeplein. Een teruggang van het aantal centrumvoorzieningen is al geruime tijd zichtbaar in het dorp. Ter stagnatie van deze teruggang zijn een aantal hotspots oranje gekleurd. Deze locaties hebben nu een commerciële functie. De huidige gebruiksfuncties blijven behouden op deze locaties. Mocht zich echter een plan voordoen waarin kan worden aangetoond dat de behoefte aan commerciële ruimte op de betreffende locatie niet langer wenselijk is en het plan voldoet aan de voorwaarden uit dit afwegingskader, dan wordt per locatie gekeken welke maatwerkvoorschriften van toepassing zijn.

#### 6.5. Overige bebouwde kom

Als wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit afwegingskader wordt in principe meegewerkt aan transformatie en woningsplitsing in de groene gebieden op de kaart. Het buitengebied en bedrijventerreinen zijn buiten beschouwing gelaten. Het is niet wenselijk en dus niet toegestaan meer woningen op bedrijventerreinen te realiseren. In het Bestemmingsplan 'Buitengebied' is reeds al een regeling opgenomen voor boerderijsplitsing.

Als de transformatie een voormalig winkel- of horecapand betreft, dat ook zo is bestemd in het bestemmingsplan of de functieaanduiding 'detailhandel' of 'horeca' heeft, geldt als extra voorwaarde dat deze



gebruiksmogelijkheid planologisch moet worden geschrapt. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd naar bijvoorbeeld enkel de bestemming 'Wonen' voor de betreffende locatie. De kosten van deze planologische wijziging zijn voor de initiatiefnemer.

## 7. Toetsingscriteria en voorwaarden

Een aanvraag dient antwoord te geven op de onderstaande vragen.

Toetsingscriteria plan:	Voorwaarden:
Gaat het om een waardevolle bouwvorm, beeldbepalend pand, gemeentelijk- of rijksmonument?	De vastgelegde status van het pand mag niet worden aangetast en wordt gerespecteerd.
Waarom treedt er geen onevenredige aantasting van het woon- of leefklimaat op?	Plan mag geen afbreuk doen aan stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit (bebouwing en omgeving) en aan de leefbaarheid van de buurt. Woningbouw moet geen belemmering vormen of afbreuk doen aan centrumfunctie (indien van toepassing), leefbaarheid, toegankelijkheid, verkeersveiligheid.
Voorziet plan in een concrete woonbehoefte en zo ja op welke wijze?	Past het binnen het actuele woonbeleid? Momenteel is dit 'Wonen in Laarbeek – Woonvisie 2017-2021'.
Omgevingsdialogoog gevoerd en rapportage gemaakt?	Met wie is de dialoog gevoerd? Wanneer heeft het plaatsgevonden? Geef een samenvatting van wat door de initiatiefnemer en de omwonenden is gezegd en wat de uiteindelijke uitkomst was van het gesprek. Motiveer hierin ook hoe en of de reacties zijn verwerkt in het plan. Hoe is het verslag teruggekoppeld? Het verslag dient in ieder geval te zijn ondertekend door alle betrokkenen. Als betrokkenen of betrokkene niet bereid zijn/is om het verslag te ondertekenen, dan wordt hiervan in het verslag melding gemaakt, alsmede de reden(en) daarvoor.
Geef een omschrijving van de geplande woningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen met een kleiner gebruiksoppervlakte dan 130m<sup>2</sup> komen niet in aanmerking voor splitsing naar zelfstandige wooneenheden;</li> <li>• Zelfstandige woningen met minimale gebruiksoppervlakte van 60m<sup>2</sup>. Alle woningen moeten zelfstandig ontsloten zijn tot de openbare weg;</li> <li>• Kamerbewoning niet toegestaan;</li> <li>• Woningen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw.</li> </ul>
Is de realisatie van woning(en) op de begane grond toegestaan, ja of nee?	In de daarvoor aangewezen zones is het niet toegestaan voor panden in het centrum.
Hoeveel m <sup>2</sup> is er aan bestaande bebouwing en wat in de nieuwe situatie?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwregels in de vigerende bestemmingsplannen gelden en de mogelijkheden binnen de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Laarbeek' het als uitgangspunt.</li> <li>• Voor de opvang met regenwater voor verhard terrein zoals de aanleg van een waterbergingsvoorziening gelden de eisen uit het GRP 2019-2023 - Onweerstaanbaar Laarbeek (2018) en de regelgeving van het Waterschap Aa en Maas.</li> </ul>
Hebben naast of nabijgelegen bedrijven een milieuvergunning die beperkingen opleggen m.b.t woningbouw?	Woningbouw mag bedrijven geen (toekomstige) 'hinder' opleveren in de zin van beperkingen op de bedrijfsvoering.
Wat is het energielabel van het bestaande pand en wat wordt nieuwe energielabel?	Tenminste één energielabel hoger dan de bestaande situatie, maar tenminste energielabel C. Monumenten zoals bedoeld in de monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening zijn door het RVO uitgezonderd van de labelplicht voor woningen.

<p>Hoe wordt invulling gegeven aan natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekijk onder andere de Laarbeekse klimaatstresstest voor de lokale opgaven op <a href="http://www.laarbeek.nl/klimaatverandering">www.laarbeek.nl/klimaatverandering</a></li> <li>• Voor meer informatie over en voorbeelden van natuurinclusief bouwen, bekijk <a href="http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen">www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen</a></li> <li>• Voor de opvang met regenwater voor verhard terrein zoals de aanleg van een waterbergingsvoorziening gelden de eisen uit het GRP 2019-2023 - Onweerstaanbaar Laarbeek (2018) en regelgeving van het Waterschap Aa en Maas.</li> </ul>
<p>Welke parkeernorm is toegepast en kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien welke rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De meest actuele CROW-parkeernormen volgens het 'Parkeerbeleidsnota gemeente Laarbeek' of opvolgend parkeerbeleid toepassen voor betreffend plangebied.</li> <li>• Parkeren zoveel als mogelijk aan de achterzijde van de bebouwing.</li> </ul>

## 8. Proces

Het te volgen proces voor een beoordeling van principeverzoeken voor woningsplitsing en functieverandering naar wonen is als volgt:

1. Initiatiefnemers dienen een principeverzoek in waarin de algemene en gebiedsgerichte voorwaarden aan bod komen.
2. Een ontvangstbevestiging wordt verstuurd met een termijn van behandeling.
3. Aan de hand van de checklist wordt een eerste controle gedaan of het verzoek voor verdere inhoudelijke behandeling in aanmerking komt.
  - Als blijkt dat aanvullende gegevens of informatie noodzakelijk zijn, dan wordt de initiatiefnemer verzocht het verzoek aan te vullen.
  - Als uit de eerste beoordeling blijkt dat niet aan de voorwaarden kan worden voldaan. De initiatiefnemer wordt hiervan dan op de hoogte gesteld en geadviseerd om niet over te gaan tot verdere uitwerking van het verzoek.
4. De eerste beoordeling is positief. Dan wordt het verzoek voorgelegd aan het college van B&W om een principe besluit te nemen.
5. Daarna worden de initiatiefnemers uitgenodigd voor een overleg. Daarin wordt besproken hoe er vervolg aan het plan kan worden gegeven en welke planologische werkzaamheden moeten worden getroffen (volstaat een omgevingsvergunning of dient het bestemmingsplan herzien te worden?).

Mocht na een half jaar na het besluit tot principemedewerking geen goedkeuringswaardig bouwplan zijn ingediend, dan kunnen - zonder schriftelijke mededeling - geen rechten meer worden ontleend aan de principemedewerking. Onder een goedkeuringswaardig bouwplan wordt verstaan een architectonisch schetsplan dat (welstandshalve) positief is beoordeeld. Na twee jaar dienen de benodigde ruimtelijke procedures doorlopen zijn, anders worden zonder schriftelijke mededeling geen rechten meer ontleend aan de principemedewerking.

Initiatiefnemers kan tussentijds uitstel van deze termijnen aanvragen bij het college van burgemeester en wethouders indien gemotiveerd wordt aangegeven waarom de termijnen niet haalbaar zijn. De achterliggende gedachte is dat de gemeente in de gelegenheid dient te zijn om het woningaanbod op basis van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma te blijven sturen. Dit is onmogelijk bij de stille aanwezigheid van onverzilverde 'spookplannen'. Bovendien is gemeentelijke principemedewerking bedoeld om een impuls te geven aan het bouwtempo.

## 9. Inspraak

Voorafgaand aan de besluitvorming van het afwegingskader heeft het college het concept afwegingskader vrijgegeven voor inspraak gedurende zes weken. De inspraakperiode heeft plaats gevonden van donderdag 21 januari tot en met donderdag 4 maart 2021. Belanghebbenden hebben per post of via de website een schriftelijke zienswijze kunnen indienen op het concept afwegingskader. Er zijn 7

zienswijzen ontvangen op het concept afwegingskader. De reacties op de zienswijzen zijn verwerkt en terug te lezen in een eindverslag.

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.

## **10. Overgangsrecht lopende planologische procedures en principeverzoeken**

1. Het afwegingskader is niet van toepassing op lopende planologische procedures.
2. Dit afwegingskader is niet van toepassing op toekomstige planologische procedures waarvoor het college al een positief besluit heeft genomen op een voorafgaand principeverzoek.

## **11. 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 wordt aangehaald als "Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen".

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek in de vergadering van 18 mei 2021.*

*Het college van burgemeester en wethouders,*

*de loco-gemeentesecretaris  
P.J.A.M. Schouw*

*de burgemeester van Laarbeek,  
F.L.J. van der Meijden*