

Verslag subregionaal overleg woningbouw Alphen-Chaam en Baarle-Nassau

15 januari 2018

Locatie: gemeentekantoor Alphen-Chaam

Aanwezig:

- Wethouder Van de Heijning (Alphen-Chaam)
- Wethouder Van Cranenbroek (Baarle-Nassau)
- Michiel Gorissen (Alphen-Chaam)
- Bram Keijsers (Baarle-Nassau)

De portefeuillehouders Wonen stemmen over het onderwerp wonen af binnen de subregio Breda e.o. In het RRO van december 2017 is het Regionaal woonperspectief sub regio Breda e.o. vastgesteld. Onderdeel daarvan is de regionale afstemming op woningbouwlocaties. De provincie en de regio stellen vast dat inbreidingslocaties, onder voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. De gemeenten moeten onderling de uitbreidingslocaties afstemmen. Dit gebeurt in kleiner verband. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau vormen samen zo'n kleinere afstemmingsregio.

In onderhavig overleg is inhoud gegeven aan de gewenste afstemming. Daarbij zijn de volgende uitbreidingslocaties ter sprake gekomen:

1. De Ligt IV in Alphen
2. Den Brabander fase 4/5 in Chaam
3. Maaijkant 2^e fase in Ulicoten

Hierbij zijn de volgende zaken besproken en afgesproken:

Gemeente Alphen-Chaam

In zijn algemeenheid geldt dat de gemeente Alphen-Chaam de afgelopen jaren al veel inzet heeft gepleegd op herbestemming en inbreiding. Niet alle woningbouwtypes kunnen op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. De gemeente ziet de uitbreidingslocaties dan ook als noodzakelijke aanvulling om te komen tot een kwalitatief goed totaal aanbod. De gemeente zit met de plancapaciteit ruim binnen de woningbouwaantallen die volgen uit de provinciale prognoses.

De Ligt IV in Alphen

De Ligt IV in Alphen is de 4^e fase van een woonwijk die al vanaf de jaren '90 in ontwikkeling is. Er zijn ongeveer 75 woningen opgenomen in de verkavelingsopzet. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft recent ter inzage gelegen. De inspraak- en vooroverlegreacties worden op dit moment verwerkt. De verwachting is dat begin 2019 de eerste woningen gebouwd kunnen worden. De totale doorlooptijd van de ontwikkeling zal zo'n 5 a 10 jaar zijn.

Het plan voorziet uitsluitend in grondgebonden woningen. Er zijn diverse woningtypes mogelijk: rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand en patio-woningen. Ook zal Woonstichting Leystromen zo'n 20 sociale huurwoningen bouwen. Het ontwikkeltempo wordt afhankelijk gesteld van de daadwerkelijke vraag.

In Alphen wordt aan de Goedentijd een inbreidingsplan met 12 huurappartementen en 4 patio-woningen in de huur gerealiseerd. Daarnaast is de locatie Gerla in voorbereiding met 20-tal huur- en koopwoningen. Beide projecten zien op middeldure huur. En aan de Raadhuisstraat is een

project met 10 huur- en koopappartementen in voorbereiding. De woningbouw in De Ligt IV is aanvullend op deze inbreidingsprojecten: er is sprake van koop en grotere (grondgebonden-) woningen dan bij de inbreidingslocaties.

Conclusie: De ontwikkeling van De Ligt IV wordt een kwalitatieve aanvulling op het aanbod dat de gemeente realiseert binnen bestaande stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is flexibel en kan daarmee voldoende inspelen op de gevraagde kwaliteit.

Den Brabander fase 4/5 in Chaam

Den Brabander fase 4 en 5 in Chaam vormen de afronding van de woonwijk Den Brabander die vanaf het begin van deze eeuw in ontwikkeling is. Op dit moment wordt getekend aan een nieuwe stedenbouwkundige opzet, inclusief de inbreidingslocatie De Heerebeemd fase 2. Voor Den Brabander fase 4 en 5 staan in de woningbouwplanning zo'n 30 woningen opgenomen. De verwachting is dat eind 2019 de eerste woningen gebouwd kunnen worden. Voor fase 4 wordt een bestemmingsplan voorbereid samen met De Heerebeemd fase 2. Voor Den Brabander fase 5 wordt nog geen bestemmingsplan voorbereid. Dit is pas aan de orde als de ontwikkeling van dat gebied concreet wordt.

Deze woonwijk zal uitsluitend grondgebonden woningen omvatten. De precieze woningbouwtypes moeten nog bepaald worden. Er zal een bestemmingsplan worden opgesteld, waarin verschillende woningbouwtypes mogelijk zijn.

De kern Chaam is kent op dit moment geen grote inbreidingslocaties meer voor grondgebonden woningen. Überhaupt kent de kern Chaam weinig inbreidingsmogelijkheden. In het plan De Eekelaar is wel ruimte voor appartementen (boven een supermarkt), maar geen grondgebonden woningen. Den Brabander is daarmee aanvullend en biedt een andere kwaliteit dan binnen bestaand stedelijk gebied is te realiseren.

Conclusie: De ontwikkeling van Den Brabander fase 4 en 5 worden een kwalitatieve aanvulling op het aanbod dat de gemeente realiseert binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan voor fase 4 is flexibel en kan daarmee voldoende inspelen op de gevraagde kwaliteit. Voor fase 5 wordt nog geen bestemmingsplan voorbereid.

Gemeente Baarle-Nassau

Voor de kern Baarle-Nassau wordt vooralsnog het benodigde woningbouwprogramma volledig binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Enkel de kern Ulicoten kent een uitbreidingslocatie. Het woningbouwprogramma van de gemeente Baarle-Nassau past op dit moment binnen de woningbouw aantallen volgend uit de provinciale woningbouwprognoses.

Maaijkant 2^e fase in Ulicoten

De ontwikkeling van de woonwijk Maaijkant als geheel is in eind jaren '90 opgestart. De gemeente heeft daarvoor een perceel grond aangekocht, waarmee de toekomstige woningbouw voor Ulicoten voor de middellange termijn was veilig gesteld. De eerste woningen rondom de straat Den Dries zijn rond 2002 opgeleverd. De laatste 4 kavels in de 1^e fase zijn in 2007 verkocht. Voordat de 2^e fase van deze woonwijk kon worden ontwikkeld moesten er twee intensieve veehouderijbedrijven worden verplaatst of gesaneerd. Dit ging om Dorpsstraat 4 en 7. De verplaatsing van deze bedrijven heeft als gevolg van de – gelijktijdig opgestarte – provinciebrede discussie rondom de intensieve veehouderij lang geduurd. Het provinciaal beleid daarover is drastisch veranderd. Omdat voor de ontwikkeling van Maaijkant 2^e fase verplaatsing van deze intensieve veehouderijbedrijven noodzaak was, is binnen de nieuwe provinciale beleidskaders gezocht naar oplossingen. Ook is een uitgebreide omgevingsdialoog gestart met de bezwaarmakers en ondernemers om te bezien of er tot een oplossing kon worden gekomen. Daarbij is ook de Provincie Noord-Brabant nadrukkelijk betrokken. In 2016 is uiteindelijk tot overeenstemming gekomen. Daarmee kan de ontwikkeling van de 2^e fase eindelijk starten.

Er zijn ongeveer 25 grondgebonden woningen gepland. Er zijn verschillende woningbouwtypes mogelijk. Het bestemmingsplan is daar flexibel in. Daarmee wordt ingespeeld op de actuele vraag. Er hebben zich bij de gemeente al zo'n 15 geïnteresseerde kopers gemeld.

Het bestaand stedelijk gebied van het dorp Ulicoten is vrij intensief bebouwd. Er staan er nu 3 kleine bouwkavels te koop op de hoek Dorpstraat/Chaamseweg-Hazenbergh. Verder zijn er geen inbreidingslocaties beschikbaar. De woonwijk Maaijkant 2^e fase is daarmee niet alleen aanvullend, maar ook de enige mogelijkheid om woningbouw in de kern toe te voegen.

Conclusie: De ontwikkeling van Maaijkant 2^e fase vormt de enige logische woningbouwmogelijkheid in Ulicoten. Het dossier kent een lange aanloop. Het bestemmingsplan is flexibel en kan daarmee voldoende inspelen op de gevraagde kwaliteit.

Algehele conclusie

De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau zijn akkoord met ontwikkeling van de besproken uitbreidingslocaties. In beide gemeenten zijn al diverse inbreidingslocaties in ontwikkeling en er is geen ruimte om alle benodigde woningen daar te realiseren. Duidelijk is dat er sprake is van projecten die een kwalitatieve toevoeging zijn op de (beperkte) mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Beide gemeenten willen de fasering aan laten sluiten bij de vraag en zorgen via flexibele bestemmingsplannen dat planaanpassing mogelijk is bij een gewijzigde vraag. De gemeenten zien dat er verhuisrelaties zijn tussen de diverse kernen. Maar zij zien geen aanleiding voor dusdanige concurrentie dat dit ten koste zal gaan van de uitvoering van de projecten.