Notulen van de Ronde Hanenhof op donderdag 23 september 2021

Tijdstip: 19.00 – 19.35 uur

Aanwezig

de voorzitter	D. Pfoster
de griffier	A. Lamers
de leden	Gob: M. Claessens CDA: E. Tummers GroenLinks: J. Janssen PVV: T. Klaassen Stadspartij: B. Hoedemakers D66: C. Laugs PvdA: T. Baars DNA: - VVD: R. Voncken 50PLUS: - SPA: P. Winteraeken-Bruls Fractie Fredrix: - Fractie Klein: -
wethouder	P. Meekels
ambtelijke ondersteuning:	M. van Cleef, R. Driessen
overige aanwezigen:	
notulen:	H. Neggers (Notuleerservice Nederland)

Agendapunt: Woningbouwproject Heistraat Einighausen

De voorzitter merkt op dat het voorstel in twee termijnen kan worden besproken.

De heer Janssen (GroenLinks) zegt dat de fractie akkoord kan gaan met het raadsvoorstel om in de kern van Einighausen vijftien levensloopbestendige woningen mogelijk te maken. Het is mooi dat het stedenbouwkundig plan in dialoog met de bewoners is opgesteld en dat in het ontwikkelingsprogramma rekening gehouden is met de wensen van de omwonenden. Kan de wethouder bevestigen dat alle woningen voorzien worden van zonnepanelen? Kan het college erop aandringen dat de initiatiefnemer in de woningen vleermuiskasten realiseert zodat de dak- en spouwmuurisolatie toegankelijk gemaakt wordt voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen? Door de vogelbescherming en BAM is een checklist ontwikkeld om het woningbouwproject en de directe omgeving natuurvriendelijker te maken. Kan de wethouder bevestigen dat er geen bomen worden gekapt en dat er meer bomen terug kunnen komen? De fractie dringt aan op het toepassen van zo min mogelijk verharding. Is de wethouder bereid om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer over het realiseren van laadpalen bij de locatie?

De heer Voncken (VVD) zegt dat de fractie kan instemmen met het voorliggende bestemmingsplan en zich kan vinden in de repliek van de gemeente op de ingediende zienswijzen.

De heer Laugs (D66) zegt dat er een grote behoefte is aan betaalbare, kwalitatief goede en duurzame woningen. Het is ook ten behoeve van de vitaliteit in de kernen van belang dat er woningen gebouwd worden. Dit plan draagt daar aan bij. De fractie vindt het een prima voorstel.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) zegt dat de fractie kan instemmen met deze inbreidingslocatie. Er moeten meer plannen voor woningbouw komen en het voorliggende plan voldoet aan dit criterium.

De heer Claessens (Gob) zegt dat er creatief moet worden omgegaan met de beperkte woonruimte in Sittard-Geleen. Er is sprake van een veranderende woonvraag, onder andere door de vergrijzing. Hierdoor is er behoefte aan woningen die voorzien in deze nieuwe woonvraag. De demografische ontwikkelingen hebben ook tot gevolg dat Sittard-Geleen veel vrijkomend maatschappelijk vastgoed heeft dat na sloop een lege plek achterlaat. Die ruimte biedt kansen voor de transformatie van de woningmarkt. De gemeente wil enkele van deze locaties herbestemmen voor de woningbouw. Zo kan de gewenste doorstroom op gang komen en wordt er gewerkt aan de vitaliteit van de dorpskernen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in de kern Einighausen. Het is belangrijk dat er een kwalitatieve herontwikkeling van de locatie plaatsvindt. De woningen zijn toekomstbestendig en dragen bij aan een gevarieerde wijkopbouw. De ontwikkeling levert door energieneutraliteit en het gebruik van duurzame en circulaire bouwmaterialen tevens een bijdrage aan het klimaatadaptief bouwen in de woonomgeving. In de plannen is rekening gehouden met het ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld naar aanleiding van de wensen van de bewoners. Het is al met al een goede ontwikkeling voor de kern Einighausen. De fractie stemt in met het voorliggende bestemmingsplan.

De heer Tummers (CDA) is verheugd over de plannen voor Einighausen en zegt dat de fractie er volmondig mee instemt. Het wordt hopelijk snel een mooie invulling van de ouderwetse dorpskern.

Mevrouw Winteraeken (SPA) zegt dat in een enquête onder de inwoners zes jaar geleden is aangegeven dat er een grote behoefte is aan woningen op die locatie. De bouw van woningen draagt bij aan de doorstroom en het realiseren van opvang van regenwater. De fractie kan zich helemaal aansluiten bij het voorliggende bestemmingsplan en kan zich vinden in de reactie van de gemeente op de ingediende zienswijzen.

De heer Klaassen (PVV) zegt dat de fractie blij is met de dialoog die in het dorp over de totstandkoming van het voorliggende plan is gevoerd en ook met de mix van doelgroepen. In 2018 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden en het is de vraag waarom er pas in 2021 een plan ligt. De fractie heeft behoefte aan meer informatie in het dossier. De informatie is nodig om een oordeel te kunnen geven over de vraag of er een goede financiële deal wordt gemaakt door de wethouder. Kan de wethouder uitleggen waarom hij niet aan bestaand beleid toetst? De fractie verzoekt de wethouder om foutjes in de stukken te laten herstellen en om de exploitatiestukken toe te voegen. Dit soort gegevens moeten standaard onderdeel zijn bij het aanbieden van een bestemmingsplan aan de gemeenteraad.

Wethouder Meekels is het ermee eens dat het proces lang heeft geduurd. Dit heeft ermee te maken dat er geen prioriteit aan gegeven is in de ambtelijke organisatie. De wethouder zegt toe de gegevens over de openbare aanbesteding naar de raad te sturen. Het enige kostenaspect hierbij voor de gemeente is de boekwaarde. Hiertegenover staat de inschrijfsom van Mulleners Vastgoed. Behalve de grondverkoop is er geen exploitatie voor de gemeente. De wethouder is het ermee eens dat alle informatie openbaar moet zijn, maar de exploitatiestukken hebben geen directe relatie met het plan. In de toekomst zullen de exploitatiestukken, voor zover deze aan de orde zijn, altijd aan bestemmingsplannen worden toegevoegd. De wethouder zegt toe dat de technische fouten worden gecorrigeerd. Hij is bereid het gesprek aan te gaan met de toekomstige ontwikkelaar over een aantal zaken die door de fractie GroenLinks zijn ingebracht, maar wil zich eerst verdiepen in de vragen die zijn gesteld over kwalitatieve verbeteringen en daarover het gesprek aangaan met de fractie GroenLinks. Dit zal niet voor de raadsvergadering geregeld zijn. Er is een aanbesteding en de ontwikkelaar heeft al een plan geschreven dat in het bestemmingsplan verankerd is. Het college gaat aan de slag met het plan. Er wordt gesproken met de woningcorporatie ZOwonen over de mogelijkheden van sociale woningbouw voor een gedeelte van de vijftien woningen.

Tweede termijn
De heer Klaassen (PVV) vindt het jammer dat de fractie CDA eigenlijk geen inhoudelijk standpunt heeft ingenomen. In het bouwplan zijn wel degelijk zienswijzen ingediend door een omwonende die zich met name zorgen maakt over de bouwhoogte van 11 m. Spreker vraagt de heer Tummers of hij niet bang is voor aantasting van het woonbeeld.

De heer Tummers (CDA) zegt dat de school en de sporthal hoger waren dan 11 m. In alle gevallen zal het plan een verbetering zijn. De fractie kan leven met de reactie op het bezwaar van de omwonende. Het belang van wonen in de kern van Einighausen is groter dan het belang van de bezwaarmakers bij de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen.

Mevrouw Winteraeken (SPA) zegt dat op de plek waar de sporthal heeft gestaan min of meer is uitgegaan van een opstelling in de vorm van een hoefijzer.

De heer Baars (PvdA) vraagt hoe er betaalbare woningen kunnen worden gebouwd in het dorp. Er kan alleen doorstroom op gang komen als de gemeente besluit iets aan de grondprijs te doen.

Mevrouw Winteraeken (SPA) vindt het jammer dat niet alle woningen sociale woningen zijn. Er spelen ook andere belangen een rol. Mogelijk komen er zeven woningen onder de sociale huurgrens. Er zijn mensen die naar Limbricht verhuizen. In die zin is al doorstroom. Als er 15 nieuwe woningen gebouwd worden is er een grotere doorstroom. Het is een goede ontwikkeling dat die woningen daar gebouwd worden. In de Heistraat wonen sommige mensen alleen in eengezinswoningen. Ze kunnen wel verhuizen, maar dan moet de volgende woning niet te duur zijn.

De heer Tummers (CDA) zegt dat er wordt gesproken over doorstroom. In Einighausen zijn veel mooie grote panden. Als er instroom komt in de nieuwe woningen gaat er geen doorstroom plaatsvinden omdat de bewoners van de grote panden geen alternatief binnen het dorp hebben.

De heer Janssen (GroenLinks) is het eens met de heer Baars dat er aandacht moet zijn voor sociale huurwoningen en dat er mogelijkheden moeten zijn om woningen voor starters te realiseren. In de aanbestedingsleidraad zou de raad meer eisen moeten stellen in het woningbouwprogramma, ook richting een ontwikkelaar.

De heer Klaassen (PVV) zegt dat er nu een suggestie wordt gedaan om aan de voorkant aan het college een soort van opdracht mee te geven om niet alleen naar private ontwikkelaars, maar ook naar collectief opdrachtgeverschap of andere methoden te kijken om zo ook starters te bereiken. Daarvoor heeft de raad de exploitatiegegevens nodig om te weten hoeveel winst de gemeente overhoudt op de grond en of er ruimte in zit om bijvoorbeeld een onrendabele top te kunnen afdekken.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) vindt dat het beeld losgelaten moet worden dat betaalbare woningen alleen bij een woningcorporatie zitten. In de aanbestedingsleidraad van volgende projecten zou ook gekeken moeten worden naar het realiseren van betaalbare koopwoningen.

Conclusie: De Ronde adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 7 oktober aanstaande. Toegezegd is om de gegevens met betrekking tot de boekwaarde ten opzichte van de verkoopwaarde toe te zenden. De foutieve tekst waar de heer Klaassen aan refereert wordt aangepast. De exploitatiegegevens zullen in de toekomst, bij het voorleggen van bestemmingsplannen, indien van toepassing altijd worden toegevoegd aan de stukken. Er wordt afgesproken dat er een bilateraal overleg wordt gepland tussen de wethouder en de heer Janssen van GroenLinks met betrekking tot specifieke wensen over de concrete invulling van het plan op het gebied van natuur en milieu.

Tijdstip: 19.35 – 20.20 uur

Aanwezig

de voorzitter	D. Pfoster
de griffier	A. Lamers
de leden	Gob: M. Claessens CDA: E. Tummers GroenLinks: J. Janssen PVV: T. Klaassen Stadspartij: B. Hoedemakers D66: C. Laugs PvdA: T. Baars DNA: - VVD: R. Voncken 50PLUS: - SPA: P. Winteraeken-Bruls Fractie Fredrix: - Fractie Klein: S. Klein
wethouder	P. Meekels
ambtelijke ondersteuning:	M. van Cleef, R. Driessen
overige aanwezigen:	
notulen:	H. Neggers

Agendapunt: Woningbouwproject Munnikstraat Holtum

De voorzitter merkt op dat het voorstel in twee termijnen kan worden besproken.

De heer Klaassen (PVV) zegt dat het plan er kwalitatief goed uitziet. Hoe schat de wethouder de kans in dat er alsnog woningen in het segment van huren kunnen worden gerealiseerd? Het is wellicht een idee om het sturen van koop en huur voor lage inkomens een keer raadsbreed bij het woonbeleid te bespreken. Het is goed om kritisch te kijken naar de wijze waarop het aanbestedingsbeleid vormgegeven wordt, ook in relatie tot de mogelijkheden voor huursegment of andere woonconcepten, zoals begeleid wonen met een zorgindicatie. Waarschijnlijk zal planschade een rol spelen bij dit plan. In het raadsvoorstel staat niets over de economische uitvoerbaarheid. Waarom is er geen risicoanalyse gemaakt? Het is niet zo dat dit pas bij de vergunningsfase aan bod komt. Kan de wethouder toezeggen om voor de behandeling in de raadsvergadering een technisch antwoord te geven op de vraag over planschade? Is er een afwentelingsovereenkomst gesloten met Mulleners of komen de kosten voor rekening van de gemeente? Volgens spreker moeten de exploitatiegegevens bij bestemmingsplannen standaard worden toegevoegd. Er is kennelijk geen zienswijze ingediend. Er is wel inspraak geweest. Kan de raad in de toekomst verslaglegging krijgen waar de inspraak uit bestaat en of die heeft geleid tot wijzigingen in het plan? De fractie heeft bedenkingen of het hofje met de doorgang qua beleving niet te gepropt wordt. De fractie wil graag de exploitatiegegevens, de anterieure overeenkomst en de planschadeanalyse zien. Zijn er concrete gesprekken gevoerd met het dorpsplatform Holtum 2.0? Wanneer heeft de gunning en aanbesteding van Mulleners in dit plan precies plaatsgevonden?

Mevrouw Winteraeken (SPA) zegt dat het een goed plan is. De fractie stemt ermee in, maar vraagt aandacht voor de middenhuur (boven € 710). Deze groep (met een inkomen tot € 51.000) valt vaak tussen wal en schip. ER moet aandacht zijn voor de geluidsoverlast in Holtum van de A2 en de industrie.

Worden er geluidwerende maatregelen getroffen? De geluidsnormen die gehanteerd worden voor de industrie zijn nogal stevig.

De heer Claessens (Gob) zegt dat de directe omgeving door de bouw van de woningen een impuls krijgt en dat hierdoor de gewenste doorstroom op gang kan komen. De fractie heeft vragen gesteld over de wensen van de bewoners om een goede mix te realiseren tussen koop- en huurwoningen. Worden er op die locatie nog enigszins betaalbare huurwoningen verwacht? In de vraag is aandacht gevraagd voor het proces rondom de inspraak. Het is opmerkelijk dat alleen de direct aanwonenden van de ontwikkellocatie zijn uitgenodigd om mee te denken over de plannen die daar gerealiseerd worden terwijl het een beeldbepalende locatie is die echt midden in de gemeenschap ligt. De wethouder wordt opgeroepen om er in soortgelijke omstandigheden een bredere delegatie van de bevolking bij te betrekken. De betreffende locatie staat al geruime tijd leeg. Het onkruid staat 1,5 m hoog. Het is begrijpelijk dat het onderhoudsniveau op dergelijke locaties heel laag is, maar het zou goed zijn als er toch een of twee keer per jaar rigoureus aan de slag wordt gegaan. Een stukje verloedering midden in de gemeenschap is niet wenselijk. De fractie is van mening dat de plannen bijdragen aan een stukje verbetering van de leefbaarheid in de kern Holtum. In de plannen wordt rekening gehouden met klimaatadaptief bouwen, energieneutraliteit en het gebruiken van duurzaam circulair bouwmaterialen. Al met al is de fractie positief over de ontwikkelingen in de kern Holtum.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) zegt dat de fractie akkoord gaat met deze inbreidingslocatie. Hij is het ermee eens dat als een pand leeg staat ervoor moet worden gezorgd dat de omgeving er een beetje fatsoenlijk bij ligt. Is het mogelijk om bij het vaststellen van een bestemmingsplan een verplichting te stellen om binnen een bepaald aantal jaren te gaan bouwen en hoe kan zoiets worden geïmplementeerd in het bestemmingsplan?

De heer Laugs (D66) zegt dat de plannen voorzien in een behoefte aan woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hij sluit zich aan bij de vraag over de verhouding tussen koop- en huurwoningen.

De heer Janssen (GroenLinks) verwacht dat het plan zal bijdragen aan de vitaliteit van de dorpskern, mits het beoogde woningbouwprogramma aansluit bij de lokale woningvraag. Het verdient de voorkeur dat het plan zo goed mogelijk wordt gerealiseerd met energieneutrale woningen. Spreker wil graag ook met betrekking tot dit project spreken met de wethouder over de kwalitatieve natuurinclusieve invulling van het plan. De fractie sluit zich aan bij het voorstel van de fracties PVV en Gob om een raadsbrede conferentie te houden over woningbouwplannen met aandacht voor mensen met een smalle beurs. Zou de wethouder nog in deze raadsperiode zo’n raadsconferentie willen houden?

De heer Baars (PvdA) vraagt of het klopt dat de gemeente de bestemmingsplanwijziging geheel zelf betaalt. Kan de ontwikkelaar niet meebetalen aan de bestemmingsplanprocedure? Welke afspraken heeft de gemeente met de ontwikkelaar en de woningcorporatie gemaakt over de verhouding koop- en huurwoningen?

Wethouder Meekels zegt dat de gemeente een convenant heeft afgesloten met ZOwonen. Bij alle projecten wordt met ZOwonen overlegd of zij daarin sociale huurwoningen willen realiseren. Bij de start van het proces in Einighausen en Holtum was het convenant nog niet klaar. In een inspraakbijeenkomst is geluisterd naar de wensen van de inwoners. Bij het project Holtum is aan de ontwikkelaar gevraagd of hij bereid is om een aantal woningen in het segment middenhuur te realiseren. De wethouder zegt toe de harde gegevens, zodra die beschikbaar zijn, aan de raad te sturen. Er wordt in kaart gebracht wat de woningbehoefte in het gebied is. De lijn is om te kijken of er bepaalde doelgroepen in ondergebracht kunnen worden. De wethouder wil graag dat concreet geformuleerd wordt wat de wensen zijn omtrent de brede raadsconferentie over woningbeleid. Hij zegt toe aan zijn collega-wethouder Houtakkers voor te stellen om hierover samen met de heer Janssen en de heer Klaassen van gedachten te wisselen. Er is een openbare aanbesteding gehouden en het was opvallend dat er weinig mensen geïnteresseerd waren in de kleine plannen. Op de locaties Einighausen en Holtum waren drie inschrijvingen. Op beide locaties kwam ontwikkelaar Mulleners er het beste uit. De stukken van de openbare aanbesteding kunnen worden toegestuurd. Het college is niet betrokken bij de gunning en de analyse van de criteria. Het is standaard dat mensen die op basis van nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente willen bouwen een

planschadeverklaring tekenen. Mulleners heeft al een planschadeovereenkomst getekend. Dit betekent dat er geen analyse hoeft te worden gedaan naar planschade. De wethouder zegt toe om voortaan van elke inspraakbijeenkomst verslaglegging te doen en deze ter inzage te leggen bij de stukken voor de raad. Hij heeft al toegezegd om de raad alle informatie te geven over de exploitatiegegevens, de kosten, de boekwaarde en de verkoopprijs. Geluidscontouren hebben geen relatie met het bestemmingsplan. Bij een verbreding van de A2 moet Rijkswaterstaat voldoen aan de geluidswaarden. Als dat niet het geval eens moeten er extra maatregelen worden getroffen om er wel aan te voldoen. Als de akte nog niet is gepasseerd is de gemeente nog eigenaar en formeel verantwoordelijk voor het onderhoud. De afspraak is dat als gronden in bezit zijn van vastgoed er regelmatig onderhoud moet worden gepleegd. Belanghebbenden met het grootste belang zijn de mensen die direct in de omgeving wonen. Afhankelijk van het thema moet bekeken worden wie in aanmerking komt om uitgenodigd worden voor inspraak. Het dorpsplatform Holtum 2.0 is betrokken geweest bij de plannen. In de aanbestedingsvoorwaarden staat de verplichting om binnen twee jaar te bouwen. Er vinden nog gesprekken plaats met de ontwikkelaar, onder andere over de verhouding koop- en huurwoningen en ook over de vragen van de heer Janssen van GroenLinks. Er is, ook intern, discussie gevoerd over de vraag of de kosten van de bestemmingsplanwijziging voor rekening van de gemeente of van de ontwikkelaar zijn. Bij nieuwe plannen worden de kosten van het bestemmingsplan doorgeleid naar de ontwikkelaar.

Tweede termijn
De heer Janssen (GroenLinks) vraagt of het kwalitatief goede plan ook alle aspecten op het gebied van verduurzaming en circulariteit met zich meebrengt. Het is de vraag welke kwalitatieve maatstaven worden gehanteerd omdat er wel met vaart gebouwd moet kunnen worden.

De heer Claessens (Gob) gaat er vanuit dat projectontwikkelaars bezig zijn met het thema duurzaamheid en dat zij proberen circulair te bouwen. Het is de taak van de raad om, waar mogelijk, daar voorwaarden aan te koppelen op het moment dat de projecten gerealiseerd worden.

De heer Klaassen (PVV) zegt dat het bouwbesluit een minimum aantal eisen geeft waar nieuwbouw qua duurzaamheid aan moet voldoen. Dit pakket kan worden uitgebreid, maar dan kost het meer geld.

De heer Janssen (GroenLinks) zegt dat de raad een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om daar waar mogelijk in de woningmarkt aan te sluiten bij de vraag van morgen. Daarbij moet ook worden gekeken naar wat betaalbaar is. Die balans moet worden gevonden zonder dat dit de woningmarkt verstiert. Dit zou een van de onderwerpen van de raadconferentie kunnen zijn. Deze discussie wordt nu bijna niet gevoerd omdat plannen zo snel mogelijk gerealiseerd moeten worden.

De heer Klaassen (PVV) vindt ook dat het onderwerp interessant is voor een raadsbrede conferentie.

De heer Claessens (Gob) zegt dat het voor starters moeilijk is om een woning te kopen in de huidige markt. Deze ontwikkeling moet in Den Haag aan de orde gesteld worden.

De heer Baars (PvdA) vraagt hoe de betaalbaarheid en de doorstroom in Holtum op gang kan worden gebracht als de woningen € 500.000 gaan kosten. De ontwikkelaar bepaalt de prijs, terwijl de gemeente hierover ook afspraken had kunnen maken.

De heer Claessens (Gob) zegt dat de prijzen van de woningen lager zullen zijn. Er is onvrede in het dorp bij mensen die hadden gehoopt op meer betaalbare woningen. In de plannen in Holtum zijn ook kleinere woningen opgenomen. Er moet in het voortraject misschien scherper stilgestaan worden bij de vraag of het goed is om de markt de prijs te laten bepalen. De raad moet hier strakker inzitten.

De heer Laugs (D66) zegt dat de gemeente ondanks de discussies die in Den Haag worden gevoerd de verplichting heeft om te kijken naar de vraag welke mogelijkheden er zijn. De vraag welk instrument de gemeenteraad heeft om te sturen op de prijs van de woningen zou een onderwerp voor de raadsconferentie kunnen zijn.

De heer Klein (Fractie Klein) zegt dat de landelijke politiek zegt dat de gemeenten aan zet zijn door gronden beschikbaar te stellen. Ook lokale partijen moeten goed nadenken over hoe ver daarin kan worden gegaan. Er kan toch creatief meer ruimte worden gecreëerd. De conferentie is op zijn plek.

De heer Tummers (CDA) zegt dat als met de projectontwikkelaar een maximumprijs voor de woningen wordt afgesproken de woningen als ze gebouwd zijn niet marktconform zijn.

De heer Baars (PvdA) zegt dat dit het geval is als de prijs wordt overgelaten aan de projectontwikkelaar, maar dat er met beleggers die woningen verhuren gewoon prijsafspraken gemaakt kunnen worden. Ook bij verkoop zouden tot een bepaalde grens prijsafspraken gemaakt kunnen worden. Projectontwikkelaars gaan in principe voor de winstmaximalisatie.

Conclusie: De Ronde adviseert om het voorstel als hamerstuk op de agenda van de raadsvergadering van 7 oktober aanstaande te plaatsen. Toegezegd is dat voortaan verslagen van inspraakavonden, voor zover beschikbaar, en de exploitatiegegevens aan de stukken worden toegevoegd. De verhouding tussen koop- en huurwoningen wordt besproken met de projectontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van een projectontwikkelaar worden doorgeleid naar deze projectontwikkelaar. De planschadeovereenkomst wordt naar de raad gestuurd. Wethouder Meekels gaat na of wethouder Houtakkers bereid is om met de fracties GroenLinks en PVV in gesprek te gaan om een raadsconferentie te organiseren over de te bouwen woningen in de gemeente.

Tijdstip: 20.20 – 20.55 uur

Aanwezig

de voorzitter	D. Pfoster
de griffier	A. Lamers
de leden	Gob: M. Claessens CDA: E. Tummers GroenLinks: - PVV: T. Klaassen Stadspartij: B. Hoedemakers D66: C. Laugs PvdA: T. Baars DNA: - VVD: R. Voncken 50PLUS: - SPA: P. Winteraeken-Bruls Fractie Fredrix: - Fractie Klein: S. Klein
wethouder	P. Meekels
ambtelijke ondersteuning:	R. Driessen
overige aanwezigen:	
notulen:	H. Neggers

Agendapunt: Vaststellen bestemmingsplan ‘Bie de Roo Baek 2021’

De voorzitter merkt op dat het voorstel in twee termijnen kan worden besproken.

De heer Klein (Fractie Klein) zegt dat in de beantwoording van de zienswijzen niets terug te vinden is van de rechterlijke uitspraken en uitspraken van ministers waarnaar is verwezen. Het bestemmingsplan zou in de stadswinkel ter visie worden gelegd, maar toen er burgers kwamen om het bestemmingsplan in te zien lag het er niet. In eerste instantie is gezegd dat er geen mondelinge zienswijze kon worden ingediend, maar na enige discussie bleek het wel te kunnen. De mensen wilden vervolgens geen mondelinge zienswijzen meer indienen en zij hebben een schriftelijke zienswijze ingediend. Kan de wethouder aangeven waarom er niet wordt ingegaan op de drie punten zoals die zijn aangegeven door de centrumraad, dat er meer standplaatsen moeten zijn en dat het een achtergestelde cultuur is en dat bestuurders in het verleden deze doelgroep lang heeft achtergesteld? Er wordt in de reactie niet ingegaan op het rapport van de Nationale ombudsman en het woonwagenonderzoek uit 2017 en het advies van het College voor de Rechten van de Mens van 28 maart 2018. Er is meer behoefte aan standplaatsen en de gemeente is hierin lang in gebreke gebleven. De toenmalige wethouder Van Ballegooij heeft op 12 oktober 2018 schriftelijk aangegeven dat de gemeente ermee bezig was en dat het goed zou komen. Nu, bijna drie jaar later, is dat nog niet het geval. Het onderzoek is al vanaf december vorig jaar of januari van dit jaar afgerond, maar de gemeente wilde zelf nog op onderzoek uitgaan. Daarna is er niets meer over vernomen. De gemeente zegt nu eigenlijk dat ze zich niets aantrekt van rechters of de Nationale ombudsman over het advies van het College voor de Rechten van de Mens. Het is jammer dat de gemeente aangeeft dat er van 22 naar 24 standplaatsen wordt gegaan dat er dus wel wordt verhoogd. Voor de mensen is het wel degelijk een teruggang. In 2009 waren de bewoners akkoord, maar er zijn mensen bij die toen kinderen waren en die nu zelfstandig willen gaan wonen bij hun familie.

Door een aantal instanties is de uitspraak gedaan dat het wonen bij familie een recht is van deze doelgroep. Het is respectloos dat een woningbehoefteonderzoek niet binnen drie jaar geregeld kan worden. Spreker hoopt dat er bij het onderzoek serieus wordt gekeken naar een oplossing voor families en spijtoptanten en dat er royaal gezocht zal worden naar nieuwe plekken.

De heer Tummers (CDA) zegt dat het na vele jaren van herinrichten en vernieuwen tijd wordt om het project af te ronden zodat er duidelijkheid komt voor de inwoners en de stad. Wat gaat er gebeuren met het stukje illegale woonwagenkamp aan de overzijde van de weg?

De heer Claessens (Gob) zegt dat het bestemmingsplan 22 woonwagenstandplaatsen toestaat. De nu afgeronde herinrichting bevat 24 standplaatsen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de onherroepelijke omgevingsvergunningen in het totale planologische kader verwerkt. Er zijn ook bezigheidsterreinen op de woonwagenlocatie in het plan vastgelegd. Deze terreinen liggen in het Nationaal natuurnetwerk en daarvoor is een voorlopige regeling opgenomen. Er is een zienswijze binnengekomen waaruit blijkt dat de centrumraad het niet eens is met de plannen. De toenmalige wethouder Van Ballegooij heeft een brief aan de woonwagenbewoners gestuurd inzake het gemeentelijk woonwagenbeleid. Wat is de status van het behoefteonderzoek onder de bewoners en van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid? De fractie ziet het voorliggende bestemmingsplan vooral als het voltooien van de reeds in 2000 vastgestelde plannen. Dit laat onverlet dat er ook gekeken moet worden naar hoe er in de toekomst omgegaan wordt met de standplaatsen van de woonwagenbewoners.

De heer Hoedemakers (Stadspartij) zegt dat er technisch gezien niets mis is met het voorstel. Het valt wel op dat onder de paragraaf duurzaamheid staat dat de bodem geschikt gemaakt is voor de functie wonen, dat het terrein opgeschoond is en dat er uit stedenbouwkundig landschappelijk oogpunt een verbetering voor de omgeving is bereikt. Het is de vraag wat deze zaken, behalve de bodemsanering, met duurzaamheid te maken hebben. Het terrein ziet er redelijk fatsoenlijk uit en het kan een voorbeeld zijn voor het aanpakken van volgende locaties.

De heer Laugs (D66) vraagt of de wethouder iets kan zeggen over het aangekondigde onderzoek. De fractie zet vraagtekens bij het tijdelijke gebruik van de bezigheidsterreinen. Kan de wethouder iets zeggen over de opmerkingen die gemaakt zijn over de respectloze opstelling van de gemeente richting de indieners van een zienswijze?

Mevrouw Winteraeken (SPA) begrijpt dat ZOwonen ook een onderzoek heeft gedaan naar het aantal standplaatsen. ZOwonen gaat het beheer en verhuur van de locatie overnemen. Kan de wethouder toelichten welke behoeften aan standplaatsen uit het onderzoek is gekomen en of er nog voldoende plek is voor het plaatsen van meer woonwagens?

De heer Klaassen (PVV) zegt dat het aantal standplaatsen wordt uitgebreid tot 24 plaatsen. Dit zou tegemoet komen aan de wens van de bewoners. Er wordt geschoven met bouwblokken voor nieuwe wooneenheden. Het zou mooi zijn als de bewoners het eens met het nieuwe eindplaatje zodat de afspraken in een gezamenlijk document vastgelegd kunnen worden. Waarom komt de wethouder nu alleen met een technisch bestemmingsplanplaatje naar de raad? Kan de wethouder een vaststellingsovereenkomst of een ander schriftelijk document laten zien waaruit blijkt dat de consensus met de bewoners is geborgd, ook ten tijde van oud-wethouder Van Ballegooij? Waarom is het niet gelukt om er gezamenlijk met de bewoners uit te komen voordat het plan formeel in procedure wordt gebracht? Er liggen veel uitspraken die in feite de gemeente dicteren dat zij bijzondere erkenning moeten geven aan de woonwagenbewoners en het is de vraag of hieraan zomaar voorbij kan worden gegaan in een bestemmingsplanprocedure. Een juridisch onderbouwd intern advies waar de raad op zou kunnen varen en waaruit blijkt of de gemeente risico loopt bij het vaststellen van bestemmingsplan zou helpend zijn.

Wethouder Meekels zegt dat de vraag of er nu of later, als de zaken verfijnd zijn, rekening wordt gehouden met de uitkomsten van het behoefteonderzoek het enige thema is. Deze uitkomsten moeten in het college nog gepresenteerd worden. Daarna worden deze verfijnd en wordt er gekeken naar de effecten. Het gaat over de uitbreiding van het aantal standplaatsen. Daarnaast is afgesproken om alle

locaties over te dragen aan de woningcorporaties. Voor iedereen moet de rechtsbescherming geregeld zijn door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan. In 2009 heeft de raad op grond van overeenstemming met de bewoners besloten tot het aantal standplaatsen. Dit ligt vast in verslagen. Het besluit van de raad wordt nu in het kader van de overdracht geformaliseerd in het bestemmingsplan. Er is toen ook besloten om een compromis te sluiten over de bezigheidsterreintjes en dit na vijf jaar af te bouwen. Wellicht dat het behoefteonderzoek zal aantonen dat er behoefte is aan meer standplaatsen, bijvoorbeeld in verband met natuurlijke groei. Op basis van de gegevens zal worden bekeken waar een eventuele uitbreiding moet plaatsvinden. De wethouder maakt zijn excuses richting de Fractie Klein dat de stukken niet ter inzage lagen. Er is sprake van een illegale situatie aan de overkant van de weg en die moet worden opgeheven. Hierover loopt een juridische procedure. De wethouder is het eens met de opmerking van de fractie Stadspartij over de paragraaf duurzaamheid in het voorstel. De locatie waar sprake was van verloedering is helemaal opgeknapt. Binnenkort vindt de formele overdracht plaats en dan ligt de zaak (in enge zin) bij ZOOwonen. Uiteraard is er in de omgeving van de locatie nog openbare ruimte en die is overgedragen aan het wijkbeheer. In die zin is de locatie gereed. Aan de achterzijde moet er nog groenbeplanting plaatsvinden. Als er uitgebreid moet worden zijn daar nog mogelijkheden voor. Het is wel zo dat ten alle tijden het evenwicht moet worden gevonden tussen de beheersbaarheid van de locatie en het aantal standplaatsen dat gerealiseerd wordt. De wethouder heeft heel veel gesprekken gehad met de mensen. Zij blijven van mening dat de gemeenschap zich veroordelend opstelt ten opzichte van hen en dat zij daardoor in een minderheidspositie worden gemanoeuvreerd. De wethouder zegt dat hij er alles aan heeft gedaan om dit te voorkomen. Steeds zijn de grenzen opgezocht van wat nog acceptabel is. Het schuiven van bouwblokken is niet aan de orde. Wat in het bestemmingsplan is opgenomen is wat er nu is. Dit realistische plaatje wordt verankerd in het bestemmingsplan. Als ZOwonen iets wil wijzigen zal er een wijziging van bestemmingsplan moeten plaatsvinden. Het spijt de wethouder dat de bewoners niet akkoord gaan. In 2009 waren zij wel akkoord. Nu gaan ze niet akkoord omdat er geen ruimte wordt gegeven om het aantal plaatsen uit te breiden. Dat proces loopt en zal gegarandeerd bij de raad terugkomen.
De illegale situatie aan de overzijde van de weg zal in ieder geval beëindigd worden. Dat is ook de reden dat er op het terrein van 22 naar 24 standplaatsen wordt gegaan. Het behoefteonderzoek zal uitwijzen of er meer standplaatsen gerealiseerd moeten worden. Als dat zo is, zal dit serieus worden gedaan. In de tussentijd moet het bestemmingsplan worden geformaliseerd zodat er voor de corporatie een goede wettelijke basis is. De gemeente voelt zich gehouden aan de uitspraken van het Europese Hof. In de reactie op de zienswijzen heeft het college zich geconcentreerd op wat relevant is voor het bestemmingsplan en niet op het principe dat in de tweede lijn van het behoefteonderzoek zit. De rechterlijke uitspraken hebben niet een zodanige consequentie dat er nu geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld. De consequentie is wel dat de gemeente zich moet houden aan de uitspraken en dat de uitwerking hiervan binnenkort aan de orde zal komen. De wethouder zegt toe dat de heer Driessen de achtergrond van de rechterlijke uitspraken in relatie tot het vaststellen van bestemmingsplan zal toetsen. Zijn bevindingen zullen via de mail aan de raad worden toegezonden

De heer Driessen (ambtelijke ondersteuning) zegt dat in de beantwoording van de zienswijzen is gekeken naar de inbreng die ruimtelijk relevant is. Het cultuuraspect is niet relevant voor het bestemmingsplan. Dat ziet alleen op het vastleggen van de 24 verleende bouwvergunningen. Het al of niet toevoegen van standplaatsen komt aan de orde bij het behoefteonderzoek. Spreker ziet geen enkele planologische reden om te zeggen dat dit plan in een beroepsprocedure geen stand houdt. Het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Een eventuele uitbreiding van het aantal standplaatsen komt later aan de orde.

Conclusie: De Ronde adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 7 oktober aanstaande. Toegezegd is dat de heer Driessen juridisch zal toetsen of de betreffende uitspraken van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens consequenties kan hebben voor de vaststelling van bestemmingsplan. Het college zal de gevolgen van het behoeftenonderzoek moeten uitvoeren.

Tijdstip: 20.55 – 21.05 uur

Aanwezig

de voorzitter	D. Pfoster
de griffier	A. Lamers
de leden	Gob: M. Claessens CDA: P. Henssen GroenLinks: - PVV: T. Klaassen Stadspartij: B. Hoedemakers D66: C. Laugs PvdA: T. Baars DNA: - VVD: R. Voncken 50PLUS: - SPA: P. Winteraeken-Bruls Fractie Fredrix: - Fractie Klein: S. Klein
wethouder	P. Meekels
ambtelijke ondersteuning:	R. Driessen
overige aanwezigen:	
notulen:	H. Neggers

Agendapunt: Verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van een staalconstructie binnen 10 m afstand van de wegen op het Chemelot-terrein

De voorzitter merkt op dat het voorstel in twee termijnen kan worden besproken.

De heer Klaassen (PVV) merkt op dat in de disclaimer van het rapport van Royal Haskoning staat dat de persoonsgegevens alleen voor intern gebruik zijn, maar dat het stuk nu toch gewoon in iBabs staat. Kan hier in de toekomst beter opgelet worden? De fractie heeft met name gekeken naar het aspect van externe veiligheid in relatie tot de eis om 10 m afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing of weg te houden. Uit het rapport van Royal Haskoning mag worden afgeleid dat er geen vergroot plaatselijk risico ontstaat. De fractie vertrouwt op het externe bureau en het college en ziet geen aanleiding om niet in te stemmen met de verklaring van geen bedenkingen.

Mevrouw Winteraeken (SPA) vindt het prima dat de mast midden op het terrein van Chemelot komt te staan. Als er in de toekomst aan de randen van Chemelot masten komen wil de fractie dat het bestemmingsplan wordt nageleefd.

De heer Henssen (CDA) sluit zich aan bij de woorden van de heer Klaassen en stemt in met de verklaring van geen bedenkingen. Er is een ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wethouder Meekels zegt dat ook het college moet vertrouwen op de externe deskundigen. Hij zegt toe dat de persoonsgegevens voor de raadsvergadering uit de stukken worden gehaald.

Conclusie: De Ronde adviseert het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 7 oktober aanstaande.