

Verslag van de vergadering van commissie ruimtelijk domein, gehouden op 19 september 2018 in raadzaal.

Aanwezig:

A.M. Brouwers	voorzitter
A.P.H. van der Aa	lid
A.A.H.G. de Groot	lid
J.B.J.A.M. Hendriks	lid
J. Gruijters	plv. lid
B. van Sinten	lid
G. Vereijken	lid
J.N.F. van den Berg	plv. griffier
A.J.L. Meulensteen	wethouder
M.A.H. van der Zanden	wethouder

Afwezig:

V. van Schaijk lid,
R. van Heijnsbergen griffier

1. Opening

De voorzitter heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering.
Mevrouw Van Schaijk wordt vervangen door de heer Gruijters.

2. Vaststelling van de agenda.

De agenda wordt overeenkomstig vastgesteld.

3. Presentatie 'Wonen in Laarbeek'.

De heer van den Berg verzorgt een presentatie over wonen in Laarbeek. Naar aanleiding hiervan worden een aantal vragen gesteld.

De heer van der Aa vraagt of bij de woningbehoefte ook rekening wordt gehouden met extra behoefte vanuit de Brainport door kenniswerkers. Ook vraagt hij zich af wat valt binnen de grenzen van kwaliteit. Is dit maximaal 4 of 5 bouwlagen?

De heer Hendriks stelt dat de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte een goed uitgangspunt vormen.

De heer de Groot wijst op het tekort aan goedkope koopwoningen (tot € 200.000,-) en de toenemende eisen die aan woningen worden gesteld. Hij vraagt zich af welke mogelijkheden we als gemeente hebben om dit probleem te tackelen.

De heer van Sinten vraagt zich af hoe de Provincie de verborgen vraag kan aantonen. Hij vraagt of we als gemeente beleid hebben om de kansen op inbreidingslocaties te kunnen benutten. De provincie ondersteunt projecten voor transformatie. Komt Laarbeek daarvoor ook in aanmerking? De Provincie staat het kennelijk ook toe dat uitbreiding vóór inbreiding mogelijk is.

De heer Gruijters vraagt voor de eenduidigheid om de gehanteerde cijfers in de verschillende documenten op elkaar af te stemmen.

Hij is van mening dat we moeten sturen op een evenwichtige ontwikkeling van alle kernen en we bij de Provincie de druk op de ketel moeten houden.

De heer van den Berg zegt dat effecten van bijvoorbeeld Brainport maar ook vestiging van seizoenarbeiders in de volgende prognoses worden meegenomen. Het bouwen van woningen tot € 200.000,- wordt inderdaad steeds moeilijker. Ook WoCom koopt hier tegen aan en kan soms al niet meer rondkomen met aannemers.

De heer Meulensteen zegt dat € 200.000,- nu de bovengrens is voor een starterswoning en korting op de grondprijs. Vraag is dan of de raad de stichtingskosten wil verhogen of de grondprijs verlagen. We kunnen nu wel kleinere woningen gaan bouwen, maar het is wel zaak op termijn courante woningen over te houden. Op dit moment is er nog geen oplossing.

De heer Gruijters wijst er op dat de bouwkosten weliswaar hoger worden maar de energielasten lager als gevolg van verduurzamingsmaatregelen. Hierover kan met WoCom ook gesproken worden.

De heer Meulensteen zegt dat de energiematregelen nog volop in ontwikkeling zijn en het nu wellicht te voorbarig is om daar met WoCom over in gesprek te gaan.

De heer van der Aa vraagt of het mogelijk is om in Laarbeek gelijktijdig bouwprojecten op te starten waardoor woningen voordeliger kunnen worden gebouwd.

Wethouder Meulensteen zegt dit met WoCom besproken te hebben maar dit blijkt in de praktijk toch moeilijk realiseerbaar.

De heer van den Berg zegt dat de Provincie heeft aangeboden hulp te willen bieden bij het transformatieproces. Uitbreiding is pas mogelijk als inbreiding en transformatie niet meer mogelijk is. Als uitbreiding noodzakelijk blijkt zal dit eerst regionaal moeten worden afgestemd en waar mogelijk regionaal worden ingevuld.

Voor Aarle-Rixtel is door de Gedeputeerde geconstateerd dat deze kern met zoveel landschappelijke kwaliteiten is omgeven, dat ieder vorm van uitbreiding daar afbreuk aan doet. Wethouder Meulensteen constateert dat er waarschijnlijk zoveel locaties zich aandienen als transformatielocatie, dat daarmee in de woningbehoefte kan worden voorzien. Als de behoefte aantoonbaar is, mogen we via transformatie en inbreiding zelfs iets meer bouwen dan de prognose aangeeft.

De heer van den Berg zegt dat het plan is om, net zoals voor Aarle-Rixtel is gebeurd, ook voor de andere kernen een locatiestudie te doen. Dat kan de basis vormen voor een verdere visieontwikkeling.

De heer Hendriks wijst nog op de mogelijkheden van de Baverstraat. Hoe kunnen we daar toch meer gaan bouwen?

Wethouder Meulensteen zegt dat in de Baverdestraat alles is geprobeerd, maar dat niet alle gronden kunnen worden aangekocht. Dan houdt het voor ons op. WoCom maakt haar plannen nu definitief. Wat betreft evenwichtige groei zegt hij dat met 900 woningen er een groei is van circa 10% over 20 jaar. Met de voorgestelde plannen voor Aarle-Rixtel wordt op korte termijn al 5% toegevoegd. Dus daar wordt al hard aan de evenwichtige groei gewerkt.

De voorzitter constateert dat de druk op de woningmarkt groot is en dat dit onderwerp nog vaker zal terugkomen op deze agenda. Daarmee sluit hij dit agendapunt af.

4. Beleidskeuzes en beleidsoverzicht t.b.v. gemeentelijk rioleringsplan 2019 – 2023.

De voorzitter zegt dat in de vergadering van vorige week een aantal technische vragen zijn gesteld. Vanavond is het de bedoeling dat het college van u te horen krijgt welke voorkeur u heeft voor de verschillende beleidskeuzes. In de 1^e termijn graag de vragen aangeven die vorige week zijn blijven liggen. Vervolgens willen we op basis van de memo en het beleidsoverzicht de punten doornemen waarbij u de gelegenheid krijgt daar uw mening over kenbaar te maken.

De heer van Sinten vraagt of in de memo kan worden opgenomen die gebieden waar renovatie al heeft plaatsgevonden of waar dat niet gaat plaatsvinden? Communicatie is belangrijk om burgers mee te krijgen. Wat doet gemeente en woningcorporaties zelf? Bestaat er nog noodzaak om nog meer gescheiden riolering aan te leggen of zijn er ook alternatieven zoals opslag n ondergrondse kratten. Geeft afkoppelen problemen bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie? De heer Gruijters stelt dat de gemeente haar voorbeeldfunctie moeten pakken waar dat mogelijk is. Verwijzend naar hoofdstuk 4 vraagt hij zich af of het grondwaterpeil in Laarbeek een gevaar kan gaan vormen.

De heer van der Aa constateert dat er al eerder problemen zijn geweest met het grondwater. Leidt de afkoppeling niet tot meer problemen. Er wordt nu extra budget gevraagd voor controles op de afsluitingen. Is het niet zo dat de afkoppeling leidt tot een minder robuust rioleringsstelsel wat op termijn goedkoper is voor de burger?

Wordt bij verplichte berging bij nieuwbouw ook de harde plancapaciteit meegenomen?

De heer Hendriks vraagt waar de € 500,- op gebaseerd is die wordt gevraagd bij kleinschalige nieuwbouw waar geen berging mogelijk is.

De heer de Groot wijst op de verschillen in grondwaterpeil tussen de Laarsche Velden en de Beekse Akkers. Hoe kan daarmee rekening worden gehouden?

De heer Jongemans zegt dat de memo bedoeld is als een samenvatting van het plan. Het plan is een beleidsplan en geen beheerplan. Uitvoering wordt hierin niet opgenomen.

Wat betreft communicatie proberen we dit in Peilverband te organiseren binnen de werkgroep doelmatig waterbeheer.

Wethouder van der Zanden zegt dat wanneer in een straat nieuwe riolering wordt aangelegd ook de aanliggende gemeentelijke panden worden meegenomen. Het op voorhand afkoppelen is niet wenselijk als daarvoor geen alternatief beschikbaar is. De omgeving moet er geen last van ondervinden.

De heer van Sinten vraagt van het college een actieve houding, dat wil zeggen de kansen van vroegtijdige afkoppeling zoveel mogelijk benutten.

De heer Jongmans zegt dat versneld en meer opvangen van regenwater gebeurt op momenten dat daartoe aanleiding is. Bijvoorbeeld bij het vervangen van oude riolering. Het blijft steeds maatwerk.

Grondwaterstanden zijn soms een probleem, maar grootschalige afkoppeling levert voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie geen problemen op. Vanwege het afkoppelen heb je niet minder riool nodig. Je moet ook rekening houden met buien die groter zijn dan het riool kan opvangen. De kubieke meters zijn gebaseerd op een bui van 60 mm. Regenwater kan niet altijd op eigen terrein worden opgevangen. Wil je de opvang toch realiseren dan is opvang elders noodzakelijk, bijvoorbeeld in retentievijvers. Als dit nodig is dan betaalt de bewoner € 500,- per kubieke

meter regenwater. Op basis van ervaringen bij andere gemeenten is dat een redelijk bedrag dat de werkelijke kosten van de aanleg van retentie dekt.

De heer Hendriks vraagt hoe dit is geregeld voor nieuwbouwwoningen. Wethouder van der Zanden zegt dat bij nieuwbouwplannen al is voorzien in een goede riolering. In de grondprijs zit bovendien ook een bijdrage voor de retentie van het regenwater.

De heer Gruijters wil weten waarop de 60 mm is gebaseerd. Volgens de heer Jongmans is dit een hydrologisch neutrale norm die het waterschap hanteert.

De heer Jongmans zegt dat communicatie maatwerk vereist. Dit geldt ook voor de manier van waterberging. Qua volgorde geldt eerst bergen op eigen terrein. Als dit niet lukt tijdelijk vasthouden en als dat ook niet mogelijk is op riool.

De voorzitter constateert dat de meeste vragen zijn beantwoord en de oproep van de commissie is vooral goed aandacht te besteden aan de communicatie.

Beleidsnotitie:

Pagina 4.

De heer Gruijters vraagt of bij situaties waar het verwerken van bedrijfsafvalwater nu al tot problemen leidt een eenzelfde beoordeling kan plaatsvinden als bij nieuwe verzoeken voor aansluiting.

De heer van der Aa wil weten wat de aanleiding is voor de problemen.

De heer Jongmans zegt bekend te zijn met het probleem dat sommige bedrijven meer lozen dan 5 m3. Vaak lost het systeem dit zelf op. Pas als het leidt tot problemen bij het rioleringsstelsel wordt er actie ondernomen.

De heer van Sinten vraagt of bestaande bedrijven nu allemaal terug moeten naar 1 aansluiting?

De heer Jongmans geeft aan dat dit niet de bedoeling is.

Pagina 6.

De heer van der Aa geeft de suggestie mee om waar mogelijk werk met werk te maken.

De heer van Sinten vraagt te onderzoeken waar berging mogelijk is.

De heer Gruijters stelt dat extreme neerslag meer en meer gewoon gaat worden.

De heer Jongmans antwoordt dat extreme neerslag buiten het rioleringsplan valt.

Pagina 7 en 8.

De heer van der Aa vraagt zich af op welke wijze er gecontroleerd en gehandhaafd gaat worden of er daadwerkelijk is afgekoppeld. Is hiervoor een plan in de maak?

De heer Hendriks vraagt zich af of bewoners aan een straat waar al een gescheiden rioolsysteem ligt ook nog bewijs moeten leveren.

De heer van Sinten stelt voor dat de gemeente er alles aan doet om een hoog ambitieniveau na te streven en ook waar te maken.

De heer Gruijters wijst op het belang van goede communicatie. Als voorbeeld wijst hij naar de Groenstrijd. Burgers moeten naast de kosten ook een helder beeld krijgen van de baten.

Wethouder van der Zanden constateert dat de commissie voorstander is van een campagne waarmee we de inwoners moeten zien te verleiden om met ons invulling te geven aan onze doelstellingen.

Pagina 9.

De heer Hendriks vraagt of het genoemde bedrag van € 500,- voor niet gerealiseerde berging reëel is en waar de berging naar toe moet bij bijvoorbeeld kleinschalige nieuwbouw.

De heer van Sinten doet een voorstel tot categorisering. Bij vervangende nieuwbouw is de eigenaar alleen verantwoordelijk voor berging op basis van de toename van het verharde oppervlakte. Bij verbouwingen of uitbreiding als basis berging opleggen van 60mm. Dit kan vervallen als de bewoner zijn best heeft gedaan om af te koppelen. Bij grootschalige nieuwbouw in de grondprijs meenemen.

Bij inbreiding de kosten doorleggen naar de initiatiefnemer indien berging niet mogelijk is. Hij doet daarbij de suggestie om te kijken of de besparing op de langjarige kosten bij de gemeente ook in mindering gebracht kunnen worden op de bijdrage.

Tenslotte vraagt hij hoe een en ander geregeld is bij het Mimosaplantsoen en of het juridisch mogelijk is om voor verhardingen niet zijnde opstellen ook beleid te maken.

De heer Grujters bepleit om bij nieuwbouw inwoners te stimuleren zoveel mogelijk maatregelen te nemen, bijvoorbeeld platte daken en groene daken.

De heer Jongmans stelt dat het bedrag van € 500,- een reëel bedrag is dat in verhouding staat tot de kosten.

Wethouder van der Zanden stelt dat er ook bij inbreiding technische mogelijkheden tot berging zijn. Het nieuwe GRP gaat in per 1 januari a.s. Voor het plan Mimosaplantsoen is het bestemmingsplan al definitief en wordt binnenkort de omgevingsvergunning verstrekt. Dus dit valt onder het huidige beleid.

De heer de Groot vraagt zich af of er onderscheid wordt gemaakt over het betalen van de genoemde € 500,- voor bewoners die wel of niet zijn aangesloten op het gescheiden riool.

De heer Jongmans geeft aan dat dit geen verschil maakt. Zaak is dat bewoners de eerste 60 mm zelf kunnen bergen. Alleen in die gevallen wanneer dat niet mogelijk is kost het € 500,- om de berging elders te realiseren.

Pagina 10.

Op verzoek van de voorzitter worden de navolgende afrondende vragen gesteld.

De heer van der Aa vraagt hoe wordt gehandhaafd.

De heer van Sinten maakt complimenten voor het voorliggende stuk. Hij zegt het geen goed signaal te vinden als de lasten nu worden verhoogd. Kan de besparing op langere termijn vanwege de afkoppeling nu al worden ingezet?

De heer Grujters vraagt of gemeentelijke gronden worden of kunnen worden ingezet als waterberging. Daarmee profileren we ons als Waterpoort en wordt de druk op de riolering verminderd. Tenslotte ziet hij enerzijds de tarieven stijgen en het voorzieningsaldo drastisch dalen. In 2029 daalt het tarief rioolheffing. Kan dit niet geleidelijk?

De heer Jongmans zegt dat activiteiten worden getoetst door de ODZOB. De voorziening momenteel circa €3 miljoen bevat, terwijl een voorziening € 2 miljoen nodig is. Met de verwachte uitgaven wordt de voorziening afgebouwd. De regels van het BBV stellen dat de voorzieningen op het einde van de afschrijvingstermijn op nul moet sluiten. Waarom niet geleidelijk met de tarifiering wordt gewerkt heeft te maken dat we dan versneld door onze voorzieningen raken waardoor de heffing later weer moet stijgen. Per saldo werkt dit negatief.

De voorzitter constateert dat er veel informatie en deskundigheid is gedeeld en hoopt dat het college hier iet mee kan. Vervolgens sluit hij dit agendapunt af.

5. Rondvraag

De heer Gruijters vraagt of de commissie een keer kan worden bijgepraat over de stand van zaken van de openbare verlichting. De heer Jongmans zegt hierop terug te willen komen.

6. Sluiting.

De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 14 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

A.M. Brouwers