

Verslag van de vergadering van de gemeenteraad van Laarbeek, gehouden op 23 maart 2023 in de raadszaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

F.L.J. van der Meijden	, voorzitter
A.P.H. van der Aa	, lid
H.M.M. van Bree	, lid
A.M. Brouwers	, lid
L.P. Engels-Strijbosch	, lid
R.H.J. Fransen	, lid
A.A.H.G. de Groot	, lid
J.P.H. Gruijters	, lid
R.J.B. van Heugten	, lid
N.A.J.M. Otten	, lid
L.W.J. Peeters	, lid
M. Sanders	, lid
B.L.J. van Sinten	, lid
M.H.A. Tijssen	, lid
J.C.M. Verschuren	, lid
A.J.M. van de Ven – Vogels	, lid
A.G.M. van de Wijdeven	, lid
F.P.A.C. van Zeeland	, lid
R.A.G. van den Berkmortel	, wethouder
J.H.C.M. Briels	, wethouder
M.C. Slaets-Sonneveldt	, wethouder
J.N.F. van den Berg	, plv. griffier
G. Obbink	, plv. gemeentesecretaris

Afwezig:

N.R. Maas	, lid
W.G.M. van Dijk	, lid
M.L.M. van Heijnsbergen	, griffier
J.W.M. van de Ven	, gemeentesecretaris

1. Opening en mededelingen en aanwijzing stemmingsvolgorde

De voorzitter opent de vergadering en heet aanwezigen welkom. Hij meldt de afwezigheid van mevrouw Maas en de heer van Dijk. Ook licht hij de raad in over de familieomstandigheden bij de heer van Dijk.

De heer van Zeeland wordt aangewezen om in geval van stemming als eerste zijn stem uit te brengen.

2. Vastelling agenda.

De fracties maken geen gebruik van het recht om aanvullende vragen te stellen over de antwoorden van het college op de schriftelijke vragen over carnavalsverenigingen, vestigingsklimaat huisartsen, Mobitax en het tracé chemische leidingen.
De agenda wordt dienovereenkomstig vastgesteld.

3. Vragenhalftuurtje.

De heer Tijssen heeft zich namens de fracties PNL, ABL en de Werkgroep gemeld voor het vragenhalftuurtje en heeft de volgende vragen betreffende Blink:

- 1) Wat is de situatie op dit moment?
- 2) Op welke manier is de continuïteit van de werkzaamheden die PreZero voor de aangesloten gemeente uitvoert gewaarborgd?
- 3) Welke vervolgstappen worden er gemaakt om het voor de gemeenteraden precies helder te krijgen hoe deze situatie is ontstaan?
- 4) Hoe nu verder met Blink en op welke manier worden de gemeenteraden hierbij betrokken?'

Wethouder Briels zegt dat PreZero gisteren in het Algemeen Bestuur een toelichting heeft gegeven. De dienstverlening loopt gewoon door. Wat betreft vervolgstappen komen er een aantal raadsinformatiebrieven over het vervolgproces. Hoe verder met Blink? Er is besloten tot het instellen van een stuurgroep die dit gaat bekijken. De dienstverlening loopt geen gevaar maar bestuurlijk moet er nog wel het een en ander worden georganiseerd.

De heer Verschuren stelt dat het contract met PreZero eindigt. Wanneer is er duidelijkheid over een opvolger?

Wethouder Briels zegt dat we per 1 januari 2024 uit de GR stappen. Het is niet zo dat het contract eindigt. Vraag is of die datum gehaald wordt. We zijn nog in overleg over de continuïteit van de afvalinzameling.

De heer van Zeeland wijst op de claim van Attero. Heeft dat nog invloed?

De voorzitter zegt dat dit hier buiten staat. Attero heeft niets te maken met Blink.

De heer Gruijters vraagt of bekend is wat andere gemeenten doen met de samenwerking. Volgens wethouder Briels is dat niet bekend.

De heer van der Aa verwijst naar het Tiny House project in Boerdonk. Hij stelt verbaasd te zijn over de reactie die de wethouder gaf in de commissie Ruimtelijke Zaken, namelijk dat het een agroforestry project betreft. Nader onderzoek toont aan dat er geen landbouw bij is betrokken. Hij verwijst ook naar de visie buitengebied die geen bijzonder woonvormen toestaat. Het project is naar zijn mening strijdig met de visie buitengebied. Hij wil weten of er nu ook tijdelijke woningen op Laarbeeks grondgebied komen, of er afstemming is geweest met de provincie, Meierijstad en wat de rol van de raad hierin is.

Wethouder van den Berkmortel zegt dat het geen woningbouwontwikkeling betreft maar regeneratie van landbouw en gebiedsontwikkeling. Nog niet bekend is waar de tijdelijke woningen komen. De initiatiefnemer heeft gezorgd voor de nodige afstemming. Er zal nog een aanvraag voor een vergunning gedaan moeten worden. Het college ziet dat project als een pilot voor agroforestry en wil daarom onder voorwaarden een tijdelijke vergunning voor 10 jaar verlenen. Omdat het gaat over een omgevingsvergunning heeft de raad niet direct een rol. De raad zal wel geïnformeerd worden.

De heer van der Aa vraagt zich af of daarmee op elke plek waar agroforestry mogelijk is ook tijdelijk gewoond kan gaan worden.

Wethouder van den Berkmortel zegt dat dit niet waarschijnlijk is. Als dit project slaagt blijft er een mooi landschap achter. We zullen later bekijken of een dergelijke ontwikkeling op

andere plekken nog wenselijk is. De doelgroep voor de woningen is nog niet bekend. Wel zullen de tijdelijke bewoners een bijdrage moeten leveren aan de gebiedsontwikkeling. Dat zal via een sociaal contract worden geregeld.

4. Vaststelling van de besluitenlijst van de openbare vergadering van 9 februari 2023.

De besluitenlijst wordt volgens het concept vastgesteld,

5. Ingekomen stukken.

De lijst met ingekomen stukken wordt vastgesteld.

6. Voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van onderhoud en vervanging wegen 2023.

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

7. Voorstel tot vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan Bakelseweg 8 Aarle-Rixtel.

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

8. Voorstel tot Statutenwijziging PlatOO en mandatering van bevoegdheden.

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

9. Voorstel tot vaststelling van de Kerkenvisie Laarbeek.

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

10. Voorstel tot vaststelling van de zienswijze op de Kadernota 2024 Belastingsamenwerking Oost-Brabant.

De heer van der Aa licht het ingediende amendement nader toe. Het amendement betreft de volgende aanpassing van de concept zienswijze : De alinea 'Tot slot..... waaronder de begroting 2024' wordt vervangen door "Omdat de financiële consequenties niet duidelijk zijn, is het van belang de businesscase goed uit te werken, regelmatig te evalueren en op een juiste wijze in het meerjarenperspectief te verwerken (met name op de aspecten personeel en kosten). De geplande formatieve bezuinigingen moeten per jaarschijf taakstellend in de meerjarenbegroting opgenomen worden".

Mevrouw Engels zegt blij te zijn met de verruiming van de vermogensnorm.

De heer van Zeeland pleit voor duidelijke communicatie en een contactpersoon waar mensen met vragen terecht kunnen.

Wethouder Briels zegt dat de raad nog een besluit moet nemen tot verruiming van de vermogensnorm. Een voorstel komt nog. Er komt nog een stukje in de MooiLaarbeek krant waar mensen naar toe kunnen bellen bij vragen.

De raad stemt na een hoofdelijke stemming unaniem in met het amendement.

De raad stemt vervolgens na een hoofdelijke stemming unaniem in met het voorstel van burgemeester en wethouders.

11. Voorstel tot vaststelling van het Beoordelingskader voor initiatieven met tiny houses in Laarbeek.

De heer Fransen vraagt om de definitie van een randweg alsnog toe te voegen. Ook een terugkoopregeling vindt hij van belang.

De heer Gruijters stelt voor over het jaar het beoordelingskader te evalueren.

De heer van de Wijdeven is in het algemeen niet gecharmeerd van tiny houses maar kan het voorstel steunen.

De heer van der Aa heeft zorgen of de juiste doelgroep wordt bereikt. Ook moet voorkomen worden dat er met de tiny houses gespeculeerd gaat worden. Onduidelijk is voor hem nog wat een initiatiefnemer moet aanreiken en wanneer ze iets te horen krijgen over de haalbaarheid van het plan. De lijst met initiatieven dient zichtbaar te zijn voor de raad. Tenslotte vraagt hij wat de raad er van vindt om eventueel via een amendement de realisatie van tiny houses bij de woningcorporatie neer te leggen.

Mevrouw Engels steunt het voorstel maar is wel bezorgd over het betaalbaar houden van de tiny houses. Wat kan gemeente daar in betekenen? Ze is van mening dat het aantal sociale huurwoningen moet groeien maar weet niet of tiny houses daarvoor geschikt zijn.

Wethouder van den Berkmortel zegt dat tiny houses een deel van de oplossing voor de woningnood vormen. Naar aanleiding van de discussie in de commissie is het voorstel op enkele punten aangepast. Een betere definitie van randweg is niet gevonden. Naar een terugkoopregeling wordt nog gekeken. We willen in principe alle mogelijkheden van sociale huur, midden huur en goedkope koop openhouden. Evalueren na een jaar is een goed idee. Voorwaarde is en blijft de betaalbaarheid, zowel bij koop als bij huur. Tiny houses moeten ook voor meerdere doelgroepen beschikbaar zijn. Na vaststelling van dit beoordelingskader komt er een periode dat initiatiefnemers eventueel hun eerder ingediende plan nog kunnen aanpassen of een nieuw plan indienen. Alle initiatiefnemers worden aangeschreven. De kaders waar een aanvraag aan moet voldoen staan genoemd in het beleidskader. Aan de hand van de ingediende plannen en kaders kijken we welke plannen het meest kansrijk zijn en starten met de vier meest kansrijke plannen. Nadat alle plannen opnieuw zijn ingediend zal de lijst vertrouwelijk met de raad worden gedeeld. Per project wordt gekeken waar de behoefte en mogelijkheden liggen. Of gekozen wordt voor huur of koop en of de woningcorporatie een rol wil of kan hebben. Naast investeren in tiny houses blijft het college ook werken aan het mogelijk maken van permanente woningbouw. Nu is er veel behoefte aan kleinere en betaalbare woningen.

In 2^e instantie zegt de heer Fransen voorstander te zijn om tiny houses via een woningcorporatie te laten lopen.

De heer Gruijters is voorstander van betaalbare huisvesting en hoopt dat woningcorporaties meehelpen tiny houses te realiseren. Het opnemen dat alleen een woningcorporatie tiny houses realiseert beperkt de mogelijkheden van realisatie. Hoe meer we verplichten hoe moeilijker het wordt om woningen te realiseren.

De heer van Zeeland is van mening dat de ruimtelijke kaders voldoende zijn geborgd. Hij ziet geen meerwaarde aan het onderbrengen van de realisatie van tiny houses bij een woningcorporatie.

De heer van de Wijdeven sluit zich hierbij aan.

Wethouder van den Berkmortel stelt dat de commissie heeft aangegeven ook behoefte te hebben aan koopvarianten. Ten aanzien van het mogelijke amendement zegt hij, dat wanneer er alleen behoefte is aan koop dit niet via een woningcorporatie kan. Per project willen we kijken wat de meest geschikte vorm is en gaan we in gesprek met de woningcorporatie. Ook kijken we zo nodig naar andere corporaties of die iets kunnen en willen betekenen.

De heer van der Aa is blij met deze toezegging en zegt geen amendement in te dienen.

De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

12. Voorstel invulling Mariastraat 18-22 Mariahout.

De heer van Heugten verwijst naar het ingediende amendement. Hij is van mening dat de nieuwe woningen betaalbaar moeten blijven. Hij vindt het jammer dat sociale huur geen optie is.

Hij vraagt of een dagwinkel, geëxploiteerd door vrijwilligers in het Buurthuis ook een optie is.

Is er behoefte aan een dagwinkel en zijn ook andere locaties onderzocht?

De heer van Zeeland stelt dat het college de inwoners van Mariahout heeft geraadpleegd. Dit is wat men wil. Een financieel plafond inbouwen zoals het amendement beoogd neigt er naar dat je als raad het recht voorbehoud om de stekker alsnog uit het project te trekken. Met zelfbewoningsplicht kan hij wel instemmen.

De heer van de Wijdeven zegt dat het opnemen van een % de inschrijvers afschrikt. Met het invoeren van een zelfbewoningsplicht heeft hij geen moeite.

Mevrouw van de Ven vindt het jammer dat de woonvisie wordt losgelaten. Zij geeft aan het amendement te steunen. Verder is ze niet akkoord met de punten 4 tot en met 8 van het conceptbesluit, omdat hierover niet in het openbaar kan worden gesproken.

De voorzitter merkt op, dat het CDA van mening is dat het conceptbesluit aangepast zou moeten worden, zij dan een amendement moeten indienen.

Mevrouw Engels stelt dat de betaalbaarheid in het aangepaste plan is verbeterd. Dat is een stap in de goede richting. Dilemma is dat een commerciële partij geld verdient aan dit project terwijl dat geld juist voor de doelgroep ingezet zou moeten worden. Ze heeft moeite met het feit dat het aantal appartementen is teruggebracht van 34 naar 18. Het verkregen overzicht van bouwplannen in Mariahout biedt onvoldoende inzicht in de type te bouwen woningen. Het amendement is een goede poging om invloed uit te oefenen op de betaalbaarheid.

De heer van Sinten vraagt zich af of dit project woningen oplevert voor starters en senioren en bijdraagt aan de leefbaarheid. Er moet veel geld bijgelegd worden en onze reserve grondexploitatie is beperkt en kent de nodige risico's. De in het voorgestelde amendement opgenomen afkadering is een uitdaging naar ontwikkelaars. Blijf ook met de eigenaar van Mariastraat 56-58 in gesprek.

Wethouder van den Berkmortel zegt dat er een nieuwe berekening op basis van recente inzichten is gemaakt. In die berekening wordt uitgegaan van 50% woningen tot € 285.000,- en 50% tot € 355.000,-. Natuurlijk kan een ontwikkelaar een ander plan indienen. Of de berekening klopt weet je pas achteraf. In de tender wordt een bodemprijs opgenomen, zodat er ook geen sprake kan zijn van een blanco cheque. Als die bodemprijs wordt overschreden dan stopt de tender en komen we terug bij de raad. Een ontwikkelaar kent de bodemprijs niet en in die zin kan er ook geen sprake zijn van een uitdaging. Wat betreft de

woningbouwplannen gaan de ontwikkelingen in de regio hard. Van belang is dat we inzicht krijgen in de plannen en hij zegt toe die cijfers voor de raad inzichtelijk te maken. Er loopt nu een behoefteonderzoek en verwachten medio mei de eerste resultaten. Het percentage sociale huur (30%) bezien we op gemeenteniveau. Een gemakswinkel onderbrengen in het Buurthuis is bekeken maar is niet haalbaar. Er is onvoldoende ruimte. De meeste inwoners van Mariahout hebben de gang naar een andere supermarkt al gevonden maar ze missen wel de sociale functie. De voorliggende locatie voor de gemakswinkel is de enige beschikbare en geschikte locatie. Dat ontwikkelaars winst opstrijken klopt. Zonder winst zou er geen ontwikkelaar zijn. Belangrijk is dat de investeringen recht doen aan de wensen. Meer woningen realiseren op de locatie is niet mogelijk in verband met waterretentie, parkeren en past niet bij het dorps karakter. Bovendien moet dan het bestemmingsplan worden aangepast wat betekent een lagere doorlooptijd en bestaat er een risico op procedures. We zijn nog in gesprek met de eigenaar van Mariastraat 56-58.

De in het amendement opgenomen zelfbewoningsplicht staat al in onze algemene verkoopvoorwaarden, alsmede het anti-speculatiebeding. Voorrang geven aan eigen inwoners doen we al door deze eerst aan te bieden aan de inwoners. Het voorstel om extra waarde toe te kennen aan woningen tot € 285.000,- heeft ook een financieel risico. Hoe meer goedkope woningen hoe hoger het exploitatietekort. Het gewenste woningbouwprogramma is onderdeel van de beoordelingsmatrix bij de tender. Er is een zorgvuldige berekening gemaakt van het exploitatietekort. Het werkelijke resultaat zal ongeveer in die richting uitkomen. Het terugleggen van de plannen bij de raad werkt averecht bij ontwikkelaars en maakt de kans op de haalbaarheid van de plannen niet groter. Hij wil het amendement dan ook ontraden. In 2^e termijn vraagt de heer van Heugten of een deel van de opbrengst kan terugvloeien naar de gemeente. Indien de gemakswinkel geen succes wordt wat is het risico dan in relatie tot de kosten? Hij is van mening dat een kleine gemakswinkel ook in het Buurthuis zou moeten kunnen. Indien in Mariahout geen 30% sociale huur gehaald kan worden, moet dat dan in andere kernen gecompenseerd worden?

De heer van Zeeland ziet geen meerwaarde in het amendement.

De heer van de Wijdeven is van mening dat de punten 2 en 3 van het amendement elkaar tegenspreken. Een tender moet bij de aanbesteding duidelijk zijn en daar kun je later niet op terugkomen.

Mevrouw van de Ven vraagt of er rekening mee is gehouden dat de commerciële ruimte kan worden omgebouwd tot appartementen indien de gemakswinkel geen succes wordt.

Mevrouw Engels is tegen het voorstel omdat er te weinig appartementen in het plan zijn opgenomen. Mariahout heeft recht op een winkel én betaalbare woningen.

De heer van Sinten zegt dat er nu een risico bestaat dat we dure appartementen krijgen en géén winkel. Investerings moeten ook iets opleveren. Wat kunnen we nog doen om het betaalbaar te houden?

Wethouder van den Berkmortel stelt dat winstdeling met de ontwikkelaar juridisch erg lastig is.

Méér sociale huurwoningen leidt tot een hoger negatief resultaat. In de tender wordt meegenomen dat de winkelruimte omgebouwd moet kunnen worden naar appartementen. Een commerciële functie zoals de dagwinkel past niet bij het Buurthuis. De beoordelingscriteria bepalen welk plan het meest gunstig is. In het voorgelegd overzicht van bouwplannen is van veel plannen nog geen woningbouwprogramma bekend. Dat biedt wel de mogelijkheid om daar nog sociale huurwoningen toe te voegen. Belangrijk is wel dat de programma's aansluiten bij de vraag. Als in Mariahout de 30% sociale huur niet gehaald

wordt, dan moet dat inderdaad elders worden gecompenseerd. Dit project is besproken met de woningcorporatie maar dit is voor de corporatie niet interessant. De heer van Sinten vraagt welke bodemprijs gehanteerd wordt. Wethouder van den Berkmortel zegt dat aan de hand van het berekende resultaat een bodemprijs is opgesteld. Dit is niet bekend bij ontwikkelaars, juist om te voorkomen dat daar naartoe wordt gerekend.

Na een schorsing brengt de voorzitter het amendement in stemming. Na een hoofdelijke stemming wordt het amendement met 8 stemmen voor en 9 stemmen tegen niet aangenomen.

Ten aanzien van het conceptbesluit worden de volgende stemverklaringen afgelegd: De heer Verschuren gunt de inwoners van Mariahout het allerbeste, alleen heeft dit plan wat hem betreft een te hoge prijs. Er moet ook geld overblijven om in andere kernen plannen mogelijk te maken. Hij zegt vóór het plan te zijn maar tegen het prijskaartje. Mevrouw Otten sluit zich aan bij de woorden van de vorige spreker. Ook voor haar partij zijn de berekende uitgaven zorgwekkend en ze vindt de risico's te groot. Mevrouw van de Ven geeft aan voor het voorstel te zijn maar tegen de beslispunten 4 tot en met 8. De heer van de Wijdeven zegt dat het plan een unieke kans is voor Mariahout. De financiële bijdrage vindt hij verantwoord en het zou jammer zijn als dit plan op de lange baan geschoven zou worden.

Vervolgens brengt de voorzitter het conceptbesluit in stemming. Na een hoofdelijke stemming wordt het besluit met 8 stemmen vóór en 9 stemmen tegen niet aangenomen.

Tenslotte brengt de voorzitter het conceptbesluit tot bekrachtiging van de geheimhouding in stemming. De raad besluit zonder hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

13. Voorstel tot vaststelling van de wijzigingen op de begroting 2023.

De raad besluit na hoofdelijke stemming volgens het voorstel van burgemeester en wethouders.

14. Sluiting.

De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 mei 2023.

De raad van de gemeente Laarbeek,
[ Ondertekenaar 1.Functie II] [
Ondertekenaar 1.Functie]

[ Ondertekenaar 2.Functie II]

Zaaknummer: 9113-2023
Documentnummer: 9113-2023:836862

[👤 Ondertekenaar 1.Ondertekening]
[👤 Ondertekenaar 1.Voorletters] [👤
Ondertekenaar 1.Volledige achternaam]

[👤 Ondertekenaar 2.Ondertekening]
[👤 Ondertekenaar 2.Voorletters] [👤
Ondertekenaar 2.Volledige achternaam]