

Besluitenlijst vergadering Commissie fysiek 29 november 2022

UITTREKSEL

Aanwezig:

- de voorzitter: J. Raemakers (D66);
- de leden: R. Noblesse (i.p.v. J. Coolen), D. Petit en H. Sleven (allen SV), P. Francot, B. Grabert en M. Wagemans (allen RO), J. Nouwen (i.p.v. M. Bongers) en E. Snijders (beiden CDA), R. Bastian en C. Houben (beiden D66) en J. Brokx (PAL);
- de griffier: W. Cornelissen.

Mede deelnemend aan de beraadslagingen (ex art. 16 Verordening op de commissies):

- M. Graef, R. Martens en H. Wijers-Van der Linden (wethouders);
- M. Wuts (beleidsmedewerker volkshuisvesting), agendapunt 6.1.;
- L. Joris (adviseur ruimtelijke ontwikkeling), agendapunt 6.2;
- J. Janssen (projectleider ruimtelijk beheer), agendapunt 6.3;
- N. Gerards (strateeg ruimte), agendapunten 6.4 + 11.1;
- R. Habets (beleidsmedewerker recreatie en toerisme), agendapunten 6.6 + 6.7.

Mede aanwezig:

- R. van Heur, L. Linssen en L. Schouten (raadsleden);
- E. Eggen (teamleider ruimtelijk beheer), S. van Ham (senior medewerker financiën), L. Helwegen (adviseur groen, natuur & landschap) en S. van Horen (beleidsmedewerker afval en milieu);
- R. van der Broek (directeur Reinigingsdienst Maasland);
- 4 publieke belangstellenden.

Kijkers via internet

- 42 publieke belangstellenden volgen de uitzending van de commissievergadering via internet.

NB.

Via [deze](#) hyperlink kan de video van de vergadering achteraf worden geraadpleegd.

Nr.	Betreft
5	Spreekrecht voor niet-commissieleden Eén persoon maakt van het spreekrecht gebruik namelijk de heer H. Salimans, Kerkstraat 24 te Roggel. Hij spreekt n.a.v. en bij agendapunt 6.1 voor bespreken raadsvoorstel 'Vaststellen Versnellingsagenda Wonen 2023-2025'. De door hem voorgelezen tekst is te raadplegen bij dit agendapunt 5 + bij agendapunt 6.1.

Besluitenlijst vergadering

Commissie fysiek

29 november 2022

6

Bespreken raadsvoorstellen raadsvergadering 13 december 2022

6.1 Vaststellen Versnellingsagenda Wonen 2023-2025

Zie ook agendapunt 5 voor een inspreker

Ambtelijk adviseur mevrouw M. Wuts geeft aan de hand van een presentatie een toelichting. Die presentatie is bij de vergaderstukken te raadplegen.

Op vragen van commissieleden antwoorden mevrouw Wuts, portefeuillehouder wethouder R. Martens en wethouder M. Graef op hoofdlijnen als volgt:

- de planvoorraad is een monitoringsinstrument voor het beleid, het hangt vast aan de structuurvisie, vandaar dat dat per jaar – door alle Limburgse gemeenten – gebeurt. Daarmee wordt ook de provinciale monitor gevuld. De planlijst is bij de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' gevoegd geweest die in de raadsvergadering van 5jul22 is vastgesteld;
- er is wel degelijk gekeken naar wat al gerealiseerd is maar het is een arbeidsintensieve exercitie om dat vast te stellen. De gemeente heeft niet altijd voldoende invloed op het proces van realisering van woningbouw. Denk maar aan de problemen met grondstofvoorraden, toename inflatie, rentestijging, de gevolgen van de oorlog in Oekraïne;
- per 1jan23 is de volgende actualisatie gepland, ook naar kernen, type woningen, prijsklasse etc;
- er komen veel maatschappelijke vastgoedlocaties vrij die aan wellicht aan de planvoorraad kunnen worden toegevoegd. Mede daardoor denken we de bouw van 750 woningen te kunnen halen;
- voor de provincie is het bouwen binnen de bebouwde kom een belangrijk uitgangspunt. Hooguit om een knelgeval van een agrarische locatie in het buitengebied te saneren zal zij misschien medewerking verlenen aan het omvormen van zo'n perceel naar woningbouw;
- de Versnellingsagenda is eigenlijk gericht op de dorpskernen. Vanuit het agrarische ontwikkelperspectief komen er wellicht ook woningen in het buitengebied;
- het splitsen van woningen en woonkavels richt zich binnen de versnellingsagenda op de kernen waarmee niet tevens gezegd is dat een langgevelboerderij in het buitengebied niet ook gesplitst zou kunnen worden nadat daarover door het college, in de eerste helft van 2023, een notitie is opgesteld en geaccordeerd door de raad. In potentie kunnen er honderden woningen worden gesplitst maar in hoeverre bewoners tot splitsing willen overgaan is niet te zeggen;
- in levensloopbestendige woningen zijn alle primaire ruimtes op de begane grond maar dat sluit niet uit dat dergelijke woningen ook een verdieping en dus een trap hebben. Soms zijn ook appartementen levensloopbestendig;
- met de versnellingsagenda hopen we de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren, ook al zullen er inwoners zijn die graag een duurdere eigen woning willen bouwen;

Besluitenlijst vergadering

Commissie fysiek

29 november 2022

- de rechter heeft geoordeeld dat de zogenoemde [bouwvrijstelling](#) (waardoor voor de tijdelijke stikstofuitstoot die tijdens de bouw ontstaat geen vergunning nodig is) niet meer mag worden gebruikt bij bouwprojecten. Dat betekent dat bouwprojecten vertraging gaan oplopen. Recent is het aangepaste [rekeninstrument voor de leefomgeving](#) uitgebracht waarop heel Nederland zat te wachten;
- de grondprijzen zijn al gedifferentieerd naar kernen en gebieden. In één van de bijlages bij de begroting 2023 zijn die prijzen te raadplegen;
- de planvoorraad is kleiner dan de ambitie en de behoefte. Er mogen daarom woningbouw-initiatieven worden toegevoegd;
- in de kleine kernen worden geen grote, wel kleinschalige appartementencomplexen voorzien;
- met de corporaties wordt gesproken over het bouwen in kleine kernen;
- op het gebruik van alternatieve bouwmaterialen kan de gemeente niet sturen, daar zijn de ontwikkelaars, architecten en aannemers beter in;
- de Stichting Wonen Leudal wordt om advies gevraagd zodra het om woningen voor ouderen en bijzondere doelgroepen gaat;
- de gemeente kan goed sturen op vrijkomende vastgoedposities;
- er is geen echte markt voor duurdere woningen, wel voor betaalbare woningen ('betaalbaar' is in 'Haagse termen': € 450.000 voor koopwoningen en € 1.000 voor huurwoningen);
- tijdelijke woningen (dat zijn woningen voor maximaal 10 jaar of onder bepaalde omstandigheden 15 jaar) zijn relatief duur, eigenlijk zou de vergunningsduur op 25 jaar moeten worden gesteld om het beter betaalbaar te maken, maar dat kan (nog) niet;

De commissie geeft de gemeenteraad in overweging om in de raadsvergadering van 13dec22 het raadsvoorstel te bespreken.

Geachte leden van de commissie Fysiek,

Graag wil ik gebruik maken van het spreekrecht met betrekking tot agendapunt 6.1 (Versnellingsagenda Wonen). Op 20 oktober heb ik, mede namens dhr en mevr Vrenken – van der Kop, een email aan jullie gestuurd waarin ons idee voor woningbouw in Roggel in hoofdlijnen is toegelicht. Dat onderwerp wil ik graag nader toelichten.

De roep om nieuwe, passende en duurzame woningen is aan de orde van de dag. Wij kennen een groot aantal mensen in Leudal die graag nog 1 keer een nieuwe, duurzame en levensloopbestendige woning zouden willen bouwen in een ruime, groene en landelijke omgeving. Daardoor komen bestaande woningen in de dorpskern vrij voor woningzoekenden, gaan wij vergroenen en hopen we nog lang niet (of liefst helemaal niet) gebruik te maken van een verzorgingstehuis.

Ik twijfel eraan of ons idee voor woningbouw binnen de bebouwde kom van Roggel mogelijk is. Vandaar dat we dit zouden willen realiseren aan de rand van het dorp, op een perceel naast het woonhuis van de familie Vrenken, Eind 1a in Roggel. Daar is veel open ruimte waar we 15, of wellicht 2 x 15 woningen kunnen realiseren met veel groen en water tussen de percelen. Mogelijk ook een passende plek voor agrariërs die met hun bedrijf willen stoppen en ergens rustig en landelijk willen wonen, en niet in de drukte van de dorpskern.

Er staan momenteel in Nederland veel lichten op groen om extra woningen te mogen bouwen:

- Minister de Jonge wil graag dat elke gemeente een extra straat gaat bouwen.
- Provincie Limburg geeft aan dat er ruimte moet worden gemaakt om extra woningen te gaan realiseren.
- De gemeente Leudal heeft een ambitie om de komende jaren 750 extra woningen te realiseren.

- In het coalitieprogramma is aangegeven dat woningbouw liefst in de bebouwde kom dient te gebeuren, maar dat de randen van de kern NIET zijn uitgesloten.
- Een van de prioriteiten van het college is 'passend wonen'.
- De gemeente Leudal heeft positief gereageerd op het initiatief in de kern Grathem, waar een aantal burgers de handen in elkaar hebben geslagen.
- Tijdens de informatieavond van de Dorpsraad Roggel is door de gemeente opgeroepen om met initiatieven te komen.
- Op het beoogde perceel is geen inmenging van een projectontwikkelaar en geen voorfinanciering van de gemeente nodig. Heel veel kan in eigen beheer plaatsvinden.

Allemaal positieve signalen. Ik ben natuurlijk ook realistisch en besef me dat een dergelijk plan op de betreffende locatie een aanpassing van het beleid vergt. De versnellingsagenda betreft voornamelijk bouwen in de kernen. Ons plan betreft een perceel 200 meter buiten de bebouwde kom. Wij vragen om een creatieve oplossing, want de woningnood is hoog, de vraag naar levensloopbestendige woningen in een groene omgeving is groot, heel veel lichten staan op groen en hier ligt een enorme kans voor het oprapen.

Als je als gemeente en inwoners echt wil, kun je iets moois bereiken. Het momentum is er. Ons burgerinitiatief biedt een geweldige kans om op een speciale plek iets unieks te realiseren. Hiervoor is het nodig dat de gemeenteraad ermee instemt dat in speciale gevallen OOK aan de randen van de dorpskern een mooi plan gerealiseerd mag worden. Als dat gebeurt zullen wij volgende stappen gaan zetten en concrete plannen gaan uitwerken.

Ik hoop dat jullie deze kans serieus oppakken en meenemen in jullie overwegingen.