

DMS6FB5C0FF

Goedenavond,

Ik ondersteun van harte " Doelstelling 3. We zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag ".

In de getoonde maatregelen wordt alleen vermeld dat met WoCom afspraken gemaakt worden.

Ik heb mijn huis inpandig gesplitst om de zorg voor mijn schoonouders op ons te nemen.

Helaas hebben wij geen enkele medewerking ondervonden om het pand in 2 huisnummer te splitsen zodat o.a afval containers, energie e.d ook separaat geregeld kan worden .

We zouden graag zien dat dit soort particuliere initiatieven ook ondersteund worden om de ouderen de mogelijkheid te geven in ons dorp te blijven wonen

vriendelijk Groet







19 NOV. 2019

zaaknr.:
doc.nr.:

Gemeente Heeze-Leende
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
5595 GA HEEZE

De Bulders Woningbouw BV
Postbus 10.000
5590 GA Heeze
T 040 2241400
E info@debulderswoningbouw.nl
I www.debulderswoningbouw.nl

Medewerker: 
Doorkiesnummer: 040-2241 
Email: 
Bijlage(n): 

Datum: 15 november 2019
Onderwerp: Reactie op concept Woonvisie Heeze-Leende 2020

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de concept Woonvisie 2020 voor uw gemeente. In de concept Woonvisie stelt u dat u met ons in gesprek wilt over aanpassing van het woningbouwprogramma om beter aan te sluiten bij de behoefte zoals u deze heeft verwoord in de visie.

Wij herkennen veel van de analyse van de bestaande woningmarkt maar voelen de behoefte om onze visie op de nieuwbouwpoging met u te delen. U geeft aan dat u behoefte ziet aan starterswoningen onder de € 200.000 en geeft daarbij aan dat u streeft naar woningen op kleine kavels die niet uitgebreid kunnen worden. Met deze toevoeging streeft u naar het beschikbaar houden van deze woningen voor de doelgroep.


Door de toenemende eisen aan nieuwbouwwoningen, waaronder de eisen met betrekking tot duurzaamheid, komt de haalbaarheid van goedkope woningen sterk onder druk te staan. De toegenomen bouwkosten door de krapte op de arbeids- en materialenmarkt verstrekt dit effect op de korte termijn nog verder. Wij verzoeken u de door u gehanteerde koopprijs van € 200.000, te herijken op basis van een concrete referentiewoning.

U wilt met ons in gesprek over de mogelijkheden om het programma van De Bulders beter te laten aansluiten op de door u geschetste behoefte. Wij constateren dat u streeft naar meer woningen in een goedkoper segment dan nu beoogd. U hanteert daarbij het uitgangspunt dat de bestaande plancapaciteit niet zal worden uitgebreid. Wij constateren hier een tegenstrijdigheid en willen met u hierover in gesprek. Wij voorzien een uitbreiding van de totale plancapaciteit als we kleinere kavels realiseren. Wij zijn bereid om de wensen uit de visie te materialiseren in de realisatie van deelgebied 2, helaas staat dit op gespannen voet met de beperking in aantallen.

Wij vragen u een verhoging van de plancapaciteit mogelijk te maken indien dit noodzakelijk is om een ander woningbouwprogramma te kunnen realiseren.

Wij zien uw uitnodiging voor overleg met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Heeze-Leende
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5590 GA HEEZE

Someren, 29 november 2019

Ons kenmerk: INT/01562
Betreft: inspraakreactie concept Woonvisie
Klantnummer: 730028171

Geacht College,

Bedankt voor het toesturen van de concept Woonvisie Heeze-Leende 2020 - 2025 voor inspraak. Goed om te lezen dat de input die we in het gesprek met de wethouder en ambtenaren hebben geleverd een plek in de woonvisie heeft gekregen. Het is een mooi document waar we samen de doelen uit kunnen realiseren.



Onze reactie op de woonvisie

Er zijn een aantal aandachtspunten die we nog missen of graag willen verduidelijken, zodat ze beter bijdragen aan de gemeentelijke ambitie. Deze punten vindt u terug in bijlage 1 bij deze brief.

Gezamenlijke afspraken

Met het opstellen van een goede woonvisie geeft gemeente Heeze-Leende invulling aan de woningwet om een helder volkshuisvestingsbeleid op te stellen, waar de actieve woningcorporaties een bod op kunnen doen. We zien er naar uit om in 2020 samen met Bewonersraad De Pan en de gemeente prestatieafspraken te maken, om zo samen met elkaar te werken aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave in de gemeente Heeze-Leende.

Mail of bel gerust als u vragen heeft

Wij lichten onze zienswijze graag aan u toe. Heeft u nog vragen naar aanleiding van onze reactie of wilt u een nadere toelichting dan kunt u contact opnemen met  gebiedsgericht werken. U kunt haar bereiken via (0493)  wocom.nl.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Bijlagen

Bijlage 1. Aandachtspunten en inhoudelijke reactie op de concept Woonvisie

Bijlage 2. Veerkracht in het corporatie bezit (Rigo onderzoek)

Bijlage 1. Aandachtspunten en inhoudelijke reactie op de concept Woonvisie

- **Doelgroepen en toekomstige behoefte**

In de woonvisie is aandacht voor:

- voldoende woningaanbod voor starters en jongeren.
- zorgen voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen of zich willen vestigen
- zorgen voor voldoende geschikte huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgvraag

De maatregelen die genoemd worden gaan over het behouden van de goedkoopste voorraad huurwoningen, het beschikbaar houden van voldoende bereikbare huurwoningen voor diverse doelgroepen en het toevoegen van levensloopbestendige nieuwbouwwoningen en het levensloopbestendig maken van de sociale huurwoningen van woCom. Bijvoorbeeld volgens Woonkeur bestaande bouw daar waar mogelijk en passend binnen het strategisch vastgoedbeleid. Dit zal zeer beperkt zijn, dit vraagt een forse investering waarbij de kwaliteit die bereikt wordt niet optimaal is. De woningen zijn dan nog steeds grote eengezinswoningen, die bij splitsen niet voldoen aan het huidige bouwbesluit en daardoor dus niet de gewenste kwaliteit hebben. We zetten dan ook in op nieuwbouw en verkoop van de grote eengezinswoningen. Omdat deze een goede toevoeging zijn aan het beperkte aanbod betaalbare koopwoningen voor starters.

De woningportefeuille van woCom in de gemeente Heeze-Leende ziet er als volgt uit:

- veel grote dure eengezinswoningen,
- laag aandeel nultredenwoningen,
- vrij veel ouder bezit.

Dit maakt met name dat transformatie van het huidige bezit nodig is, voor de behoefte van de toekomstige doelgroep en voor een goede prijs-kwaliteit verhouding. Het levensloopbestendig maken van het huidige woningbezit draagt niet bij aan de toekomstige demografische ontwikkeling. Deze ontwikkeling vraagt een toevoeging van kleinere grondgebonden (gezins)woningen en nultredenwoningen (beperkt appartementen en grondgebonden woningen).

Nieuwbouwmogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen in de gemeente Heeze-Leende is noodzakelijk om aan de toekomstige opgave te voldoen.

- **Leefbaarheid**

We vinden het erg goed dat in de woonvisie aandacht wordt besteed aan leefbaarheid:

“ Veilige en leefbare wijken en buurten waarin inwoners van Heeze-Leende zich prettig en veilig voelen, elkaar kennen, betrokken zijn bij elkaar en zich verantwoordelijk voelen voor elkaar”.

WoCom vindt een goede leefbaarheid in alle kernen en buurten in Heeze-Leende erg belangrijk. Door veranderende regelgeving en financiering komt deze onder druk te staan. De invloed van bijvoorbeeld de zorg, extramuralisering en het passend toewijzen van sociale huurwoningen is groot. Dit blijkt ook uit extern onderzoek (zie bijlage 2. Veerkracht in het corporatie bezit (Rigo onderzoek)).

In concrete beleidsuitgangspunten en maatregelen kan gestuurd worden op gedifferentieerde wijken en buurten met een goede verhouding tussen sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Bij mogelijke nieuwbouwlocaties vragen wij om te zorgen voor een gezonde mix huur en koop in verschillende prijsklassen.

- **Sociale huur**

In de Woonvisie staat over sociale huur het volgende:

“De druk op de sociale huurwoningmarkt in de gemeente is weliswaar minder hoog dan regionaal en landelijk, maar wordt door woningzoekenden die wachten op een specifieke woning anders ervaren.”

WoCom heeft in haar streefportefeuille rekening gehouden met een beperkte groei van inwoners tot 2028. Om de transformatie van het bezit mogelijk te maken, is nieuwbouw en verkoop van bestaand bezit noodzakelijk. Om dit te kunnen realiseren vraagt woCom naar nieuwbouwlocaties.

4

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heeze-Leende
Postbus 10000
5595 GA Heeze
postbus@heeze-leende.nl

Van: [REDACTED] Nuenen, 27-nov-2019,
Betreft: Zienswijze Woonvisie Gemeente Heeze-Leende 2020 (Concept 15-10-2019)

Geacht college,

Als mede-eigenaar van perceel 'Eksterlaan 14 te Leende' maak ik hierbij mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot Woonvisie Gemeente Heeze-Leende 2020 (Concept 15-10-2019). Wij hebben een langdurig en valide voornemen om een bouwvergunning te krijgen om het perceel in gebruik te nemen en niet te verwaarlozen. Door capaciteit en prioriteit zijn we nog niet aan bod gekomen. Deze zienswijze is na enig overleg met de andere mede-eigenaren tot stand gekomen maar op eigen titel ingediend om mede-eigenaren in staat te stellen eigen visies in te dienen.

Inleiding:

Om de gedachtegang achter mijn zienswijze beter te laten begrijpen wil ik eerst in een korte samenvatting de voorgeschiedenis van Eksterlaan 14 laten voorbijgaan. Bij brief van 31 oktober 2006 is door de gemeente een principetoezegging gedaan voor de medewerking aan de realisatie van een woning op Eksterlaan 14. Mede vanwege de krapte op de woningmarkt heeft de gemeenteraad in 2012 additionele eisen gesteld, en per amendement de woning uit het bestemmingsplan geschrapt. In hoger beroep heeft de RvS dit besluit niet onredelijk geacht. In de jaren erna verbeterd de situatie op de woningmarkt, en neemt de gemeenteraad in 2015 na een heroverweging en in volle verstand een nieuw besluit. Ook dit besluit komt terecht bij de RvS, die enkele onduidelijkheden en onvolledigheden in de motivatie vaststelt. De RvS geeft de vragen en tekortkomingen duidelijk aan, en geeft gemeente opdracht om de motivatie van aanvullende informatie te voorzien, zodanig dat de motivatie voldoende draagkracht geniet om het besluit te kunnen dragen (zulks ter beoordeling door de RvS). Tot grote verontwaardiging besluit de gemeenteraad in 2017 niet aan deze opdracht gehoor te geven, door het agendapunt te schrappen. **Wij bestrijden dat het raadvorstel geen deugdelijke motivatie bevatte.** Dit roept bij mij (en de andere mede-eigenaren) zeer sterke gevoelens van boosheid en onrechtvaardigheid op. Wij zien dat de oppositie gretig de kans grijpt om op slinkse wijze het verloren debat van 2015 alsnog in een tweede ronde in winst om te zetten, het belang en vertrouwen van de burger totaal vergetend. Het verhaal van de wethouder, die het raadsbesluit van 2015 terecht verdedigt, wordt door de oppositie als "propaganda" neergezet. Het is zeer spijtig dat deze politiek onwaardige gang van zaken heeft kunnen plaatsvinden. Samengevat heeft onder de streep de gemeente al tweemaal besloten dat een woning op de Eksterlaan mogelijk kon zijn, en in beide gevallen heeft de gemeente ons vervolgens laten barsten. Ons achterlatend met hoge kosten en een onbruikbaar perceel.

Over de woonvisie:

1. Wij lezen in de woonvisie dat de woningmarkt significant is opgekrabbeld, zeker in vergelijking met de situatie in 2012.

2. Helaas stellen we ook vast dat de harde plancapaciteit fors is toegenomen sinds 2012. Bij het toewijzen daarvan is men volledig voorbij gegaan aan de toezegging die gedaan is aan de Eksterlaan 14.
3. Op gemeentelijk niveau lijkt de harde plancapaciteit voldoende om de woningbehoefte op te vangen. Echter, het aantal huishoudens in dorpskern Leende is ca. 25% van het totaal, terwijl van de plancapaciteit slechts ca. 19% zich hier bevindt. In de periode 2022 t/m 2026 is het aantal woningtoevoegingen in Leende zelfs 0 (bron: Rapportage Wonen 2017). Voor Leende is het dus relatief moeilijker om een nieuwbouw woning te realiseren.
4. In tabel 2 (pagina 21) lezen we over de discrepantie tussen de harde plancapaciteit en de woonvraag. Elders uit de woonvisie blijkt dit met name vanwege de doelgroepen starters en ouderen. Dit is op zich verwonderlijk, want dat starters moeilijk aan een koopwoning kunnen komen is al langer bekend, en de vergrijzing van de maatschappij is ook niet bepaald nieuws. Ik kan niet anders dan concluderen dat de gemeente onvoldoende alert is geweest bij het toewijzen van de harde plancapaciteit.
5. De zinsnede "We respecteren eerder gemaakte afspraken" (pagina 21) is tegen ons zere been. De gemaakte afspraken over Eksterlaan 14 worden immers ook niet gerespecteerd.
6. Er lijkt ruimte te bestaan voor nieuwe woningbouwinitiatieven maar dit wordt niet met harde getallen ondersteund. Met name de passage midden op pagina 22 is een loze belofte die in deze bewoordingen geen enkele zekerheid biedt waarop kan worden teruggevallen.

Zienswijze:

1. Het is goed dat de gemeente aandacht heeft voor de doelgroepen genoemd in de woonvisie. Het is prima dat de gemeente hiervoor wil "bijsturen". Echter, zoals de woonvisie het voorstelt staan de mogelijkheden voor andere belanghebbenden volledig "op slot". Dit is niet goed, veel te rigoureuus. De gemeente zou kleine aantallen moeten reserveren om ook specifiek andere legitieme woningbouwinitiatieven toe te kunnen staan.
2. De discrepantie tussen de harde plancapaciteit en de woonvraag is mede ontstaan vanwege een verkeerde planning. Het is niet fair om dit probleem geheel bij de nieuwe woningbouwinitiatieven te leggen. Wij zijn van mening dat dit probleem primair bij de oorzaak dus binnen de huidige toewijzingen moet worden opgelost, ten eerste door de ruimte van niet (tijdig) gerealiseerde woningen aan te spreken (zoals woningen die op de tekentafel al sneuvelen, of om andere redenen op de lange baan worden geschoven) en ten tweede door waar nodig en mogelijk druk uit te oefenen om gemaakte afspraken 'correctief' om te buigen, ze dus niet in alle gevallen te "respecteren". Voor zover dit niet lukt, mag slechts een beperkt deel van de ruimte voor nieuwe woningen voor dit 'bijsturen' worden aangesproken.
3. Het aantal woningtoevoegingen voor de kom Leende zou moeten worden verhoogd, om deze meer in balans met het aantal inwoners en huishoudens van deze kern te brengen.

Tenslotte:

Het laatste punt van deze zienswijze wil ik inleiden met een citaat uit de uitspraak van de RvS (201203713/1/R3), die over de Eksterlaan 14 zegt "dat de gemeenteraad weliswaar niet gebonden is aan een dergelijke toezegging, maar deze wel in haar belangenafweging dient te betrekken". Dit is ook van toepassing op deze woonvisie. Zo dient de vraag gesteld te worden of het realiseren van een woning op Eksterlaan 14 onverenigbaar is met de doelstellingen in deze woonvisie. Ik denk van niet. Door het toestaan van een zeer beperkt aantal vrije woningbouwinitiatieven (waar de Eksterlaan onder zou kunnen vallen) worden de belangen in de woonvisie niet of in

ondergeschikte mate geschaad, terwijl de mogelijkheid blijft behouden om de belangen van ons en eventuele andere initiatiefnemers te honoreren. Ik vind dit een zeer redelijk scenario.

Hoogachtend,

A thick, black horizontal bar used to redact the signature of the sender.

Zienswijze Woonvisie 2020-2025: Planningsprocedure.

Probleemstelling:

Uit de woonvisie komt sterk de discrepantie naar voren tussen enerzijds de beperkte mogelijkheden van sturing van de woningmarkt ten gevolge van:

- a. Het bestaan van een harde plancapaciteit
- b. Verdeelde eigendomsverhoudingen over marktpartijen
- c. Regionale afstemming
- d. Beperkte contingenten
- e. Beperkte doorstroming in de woningbezetting
- f. Wensverschillen tussen woningcorporaties, overheid en particuliere initiatieven
- g. Scheefgroei in de woningbezetting
- h. Etc.

En anderzijds de optelsom van woonwensen die niet of nauwelijks door de overheid beïnvloed kunnen worden. De vraag lijkt groter dan de mogelijkheid hieraan te voldoen, terwijl tegelijk onduidelijk is of het aanbod van nieuwbouw overeenkomt met de wensen van de vragende partijen.

Desondanks probeert de overheid sturing te geven aan deze woningmarkt. Dat lijkt mij een welhaast onmogelijke opgave en dat blijkt ook uit deze Woonvisie.

De pogingen die ondernomen worden via beleidsvoornemens zijn misschien voor de gemeente bruikbaar, maar bieden voor de andere partijen in de markt geen houvast. Het gevolg is dat door particulieren gewenste ontwikkelingen tegen gehouden kunnen worden en dat tegelijkertijd er geen of onvoldoende beweging komt in de harde plancapaciteit en doorstroming.

De veelheid en algemeenheid aan beleidsvoornemens kunnen leiden tot ad-hoc beleid en in het ergste geval tot willekeur.

Oplossingsrichting:

Om houvast te bieden aan alle marktpartijen zouden de algemene beleidsvoornemens vertaald moeten worden in een kwantitieve jaarplanning van te bouwen woningen die deel uit maakt van de woonvisie. In deze planning liggen per jaar - binnen het maximaal toegestane aantal - de woningbouwvragen die gerealiseerd mogen worden per locatie vast. Woningbouwvragen boven het toegestane aantal schuiven door naar volgende jaren totdat alle plannen ingevuld zijn.

Een van de eerste problemen die bij het opstellen van een dergelijke planning naar voren zal komen is het kennen van de concrete vraag van partijen die willen bouwen. Ook de vraag die vastligt in de harde plancapaciteit is maar zeer ten dele bekend, zeker wat betreft het gewenste realisatie moment. Door het opstellen van een planning – zo mogelijk na overleg met betrokken partijen - komt echter deze vraag duidelijk aan het licht. Partijen die geen haast hebben schuiven automatisch door naar latere jaren. Bezwaar en beroepsprocedures worden concreet en realistischer.



Voordelen van deze werkwijze met een uitgewerkte planning zijn;

- Duidelijkheid en houvast voor de marktpartijen
- Enige sturing door de gemeente door volgorde van de plaatsing op de planning lijst
- De harde plancapaciteit wordt zichtbaar en naar urgentie opgesoupeerd

- Vrij komende ruimte in de planning door het niet of later uitvoeren van plannen kan door het toekennen van nieuwe initiatieven worden ingevuld.
- Regionaal overleg biedt meer houvast en kansen voor contingentering aan de hand van deze planning.
- Door de planningsperiode lang genoeg te maken ontstaat zicht op latere invulling voor alle partijen.
- Jaarlijkse bijstelling maakt de planning actueel.
- Er ontstaat dynamiek in de bouwmarkt door enerzijds uitstellen van minder urgente plannen en opvoeren van meer urgente of realiseerbare plannen.
- Het honoreren van particuliere initiatieven zoals bedoeld in de Woonvisie krijgt hiermee concreet gestalte.

De bewegingsvrijheid van de overheid wordt hiermee mogelijk wat beperkt, maar dit weegt niet op tegen de duidelijkheid die ontstaat. Sturing blijft mogelijk.

Ondergetekende hoopt steun te krijgen voor deze aanvulling op de Woonvisie zodat daarmee een betere kwaliteit en bestuurbaarheid van de woningmarkt bereikt wordt.



5595EB Leende

Zienswijze Woonvisie 2020-2025.

Algemeen:

Het voeren van een woningbouwbeleid door de gemeente is een goede zaak waar de indiener van deze zienswijze geheel achter staat. Wel bestaat er "spanning" tussen dit woningbouwbeleid en ander beleid en regelgeving. Vooral de mogelijke strijdigheid tussen het woningbouwbeleid en een goede ruimtelijke ordening springt in het oog:

1. De harde plancapaciteit zoals die vastligt in bestemmingsplannen (RO) staat op gespannen voet met de verwachte woningbehoefte. Het is onduidelijk of op de vastgelegde locaties de gewenste woningen gerealiseerd zullen of kunnen worden op het gewenste moment.
2. Daartegenover bemoeilijkt het voorgestelde woningbouwbeleid de mogelijkheid om een ruimtelijk beleid te voeren op plaatsen waar dit voor de hand ligt en waar initiatieven voor bestaan. Bezwaarprocedures tegen goede ruimtelijke plannen zullen met succes gevoerd kunnen worden op basis van deze woonvisie. Het voeren van een goed ruimtelijk beleid wordt dus onredelijk belemmerd door dit huisvestingsbeleid.

Om deze strijdigheid weg te nemen en de uitvoerbaarheid van de woonvisie te waarborgen zal het nodig zijn om een meer specifieke planning van de gewenste woningbouw op daarvoor geschikte locaties op te nemen. Bij het ontbreken hiervan zal het te gemakkelijk zijn invullingen die buiten de harde plancapaciteit liggen tegen te houden.

Specifiek:

Illustratief voor voorgaande algemene zienswijze is de behandeling van het effectueren van een toegekende bouwlocatie aan de Eksterlaan 14 in Leende. Een locatie die al van oudsher is bestempeld voor woningbouw en daarvoor al een huisnummer ontving. Initiatieven om tot invulling van deze bouwlocatie over te gaan zijn gestrand.

Op 5 Oktober 2015 heeft uiteindelijk de gemeenteraad per amendement het besluit genomen om een bouwblok op te nemen op kavel Eksterlaan 14 in Leende. De belangrijkste overwegingen waren daarbij een opkrabbende woningmarkt en een heroverweging van het vertrouwensbeginsel ofwel honorering van eerder gedane toezeggingen en gewekte verwachtingen.

Tegen dit besluit is door de bewoner van Eksterlaan 16 beroep aangetekend bij de Raad van State. De uitspraak van de RvS hield in dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn, maar dat het besluit van de gemeenteraad nader onderbouwd diende te worden vanwege tekort schietend huisvestingsbeleid. De gemeenteraad was vervolgens van oordeel dat er onvoldoende argumenten voorhanden waren om aan het verzoek van de RvS om nadere motivering te voldoen. Daardoor was er dus voor de RvS geen andere mogelijkheid dan weliswaar de **ruimtelijke bezwaren (RO) ongegrond** te verklaren, maar het beroep op **ontbreken van voldoende onderbouwd woningbouwbeleid gegrond**.

Het gevolg is dat er op kavel Eksterlaan 14 een ruimtelijk goedgekeurde woonbestemming ligt die niet geëffectueerd kan worden vanwege het ontbreken van bijpassend huisvestingsbeleid.

Het vaststellen van deze nieuwe woonvisie biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om in deze leemte te voorzien door het opnemen van een bepaling dat bouwruimte gereserveerd wordt die op grond van eerdere besluiten en toezeggingen gerechtvaardigd is. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de locatie Eksterlaan 14 toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Maar ook andere oplossingen zijn denkbaar. Uit oogpunt van redelijkheid, rechtvaardigheid en doelmatigheid is dit niet meer dan logisch.

Argumenten die redelijkerwijs moeten leiden tot aanpassing van de voorliggende woonvisie:

- Consistentie in besluitvorming door het raadsbesluit van 5-10-2015 beleidsmatig nader te onderbouwen nu de gelegenheid zich voordoet en passend is.
- Concretiseren van het honoreren van particuliere initiatieven zoals bedoeld in de woonvisie.
- De gemeenteraad dient altijd een afweging te maken van de redelijkheid van het belang van de individuele burger. Zeker als daar eerdere toezeggingen en gewekte verwachtingen bij in het geding zijn.
- Het wordt algemeen gezien als goed ruimtelijk beleid om ruimtelijke plannen voor woonwijken zoals het bungalowpark in Leende af te ronden en geen locatie ongebruikt open te laten. Locatie Eksterlaan 14, met een al toegekend huisnummer, is de laatste ongebruikte locatie in dit bungalowpark.
- Met het opnemen in het uitvoeringsprogramma van 1 woning op Eksterlaan 14 zijn zowel de amendering op het bestemmingsplan Kom Leende als de afronding van het bungalowpark geregeld.
- In de Woonvisie is sprake van een harde plancapaciteit van 685 woningen. Ons verzoek zou gehonoreerd kunnen worden door aan deze plancapaciteit de woonbestemming op Eksterlaan 14 toe te voegen. Dat sturing van de woningmarkt niet meer mogelijk zou zijn bij het verhogen van de harde plancapaciteit van 685 naar 686 kan redelijkerwijs niet gezien worden als een argument om het raadsbesluit van 5-10-2015 niet meer na te komen. Zeker niet in het licht van de eerdere toezeggingen, de gewekte verwachtingen en de ontstane rechtsongelijkheid ten opzichte van toekenningen op andere locaties.
- De huidige eigenaren van Eksterlaan 14 hebben de intentie om een woontitel voor eigen gebruik in te zetten. Niet toekennen houdt niet in dat daarmee voor hen een andere locatie binnen de gemeente in aanmerking komt.

Samenvattend houdt deze zienswijze het verzoek in om de voorgestelde woonvisie zodanig aan te passen dat deze meer waarde toekent aan het voeren van een goed ruimtelijk beleid en ook meer concrete ruimte biedt aan het honoreren van particuliere initiatieven. Hierdoor kan het besluit van de gemeenteraad van 5-10-2015 om een bouwlocatie toe te kennen aan kavel Eksterlaan 14 in Leende geëffectueerd worden.



5595EB Leende

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heeze-Leende
 Postbus 10000
 5595 GA Heeze
postbus@heeze-leende.nl

Van: [REDACTED] Rosmalen, 23-11-2019,
 Betreft: Zienswijze Woonvisie Gemeente Heeze-Leende 2020 (Concept 15-10-2019)

Geacht college,

Als mede-eigenaar van perceel 'Eksterlaan 14 te Leende' maak ik hierbij mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot Woonvisie Gemeente Heeze-Leende 2020 (Concept 15-10-2019).

Wij hebben ons inziens een langdurig en valide voornemen om een bouwvergunning te krijgen om het perceel in gebruik te nemen en niet te laten verwaarlozen. We hebben tot dusver moeten accepteren dat de gemeente ons een bouwtitel kon afnemen en daarna een beperkte hoeveelheid bouwtitels kon uitgeven en daarin Eksterlaan 14 niet als prioriteit zag. Het pijnpunt zit er bij ons in dat ons belang en vrije vestigingsinitiatief, ondanks verbeterde omstandigheden, weer voor lange tijd onmogelijk lijkt te worden gemaakt als gevolg van deze woonvisie.

Deze zienswijze is na enig overleg met de andere mede-eigenaren tot stand gekomen maar op eigen titel ingediend om mede-eigenaren in staat te stellen eigen visies in te dienen.

Volgende dingen wil ik uit de woonvisie lichten:

1. In de nieuwe Huisvestingswet (in werking 1 januari 2015) is vrije vestiging uitgangspunt en mogen gemeenten alleen als er sprake is van aantoonbare schaarste bijsturen. De bijstuur mogelijkheid van de gemeente uit de Huisvestingswet 2015 lijkt overmatig gebruikt door samen met de wooncorporaties meer dan de verwachte capaciteit voor 10 jaar vol te plannen. Ruimte voor vrije vestiging initiatieven daarbuiten komt in het gedrang. Die ruimte wordt benoemd in de woonvisie met vage beloftes maar niet concreet gemaakt.
2. Er is weinig aandacht besteed aan diversiteit naar dorpskern en prijs. In tabel 2, op pagina 21 van de woonvisie, valt een rijtjeshuis van €350.000 in Heeze in dezelfde categorie als een villa van €800.000 in Leende. Er wordt veel waarde gehecht aan het woonwensenonderzoek. Maar enerzijds kan het de huidige plancapaciteit niet verantwoorden, en anderzijds is het een te simpele voorstelling van de complexe realiteit. Het is te grofmazig om recht te doen aan individuele belangen als de onze.
3. Van de harde plancapaciteit is niet inzichtelijk hoe die tot stand is gekomen zo verschillend van het gewenste woningbouwprogramma. Het is ook onduidelijk wat de huidige status is, bijvoorbeeld of deze onomkeerbaar is, of bij te sturen richting (een aangepaste) tabel 2.
4. Binnen het uitvoeringsprogramma (geen onderdeel van de stukken, maar het meest gelijkend op de plancapaciteit?) valt op dat van 2022 tot 2026 geen woningen in Leende gerealiseerd worden, in Heeze bijna 150. Dit lijkt zowel qua vraag als bouwoverlast een onevenredige verdeling in plaats en tijd. Kunnen lusten en lasten niet beter verdeeld?

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande,

1. Concrete ruimte inplannen voor vrije vestiging initiatieven per dorpskern, deze benoemen in aantallen en criteria. Aangeven wat de interpretatie is van het woord 'bijsturen'.
2. Inzichtelijk maken van de harde plancapaciteit op project niveau, aangeven hoe die tot stand is gekomen, en de status en planning weergeven.

3. Meer differentiatie toepassen binnen het uitvoeringsprogramma naar dorpskern en prijs. De lusten en lasten beter verdelen over de kernen. Ook het topsegment bedienen binnen elke dorpskern.
4. Graag wil ik de titel bij de woonvisie herhalen:
Visie: aantrekkelijk wonen in het groen voor alle inwoners
Als gevolg van meer differentiatie en meer concrete ruimte voor vrije vestiging zou 'Eksterlaan 14', dat zich daar uitstekend voor leent, aan het woningbouwprogramma toegevoegd moeten kunnen worden.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

A block of text that has been completely redacted with heavy black ink, obscuring the name and any other identifying information of the sender.