

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-599382
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		599370
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Woningbouw kerkdorpen.

Voorstel

Met bijgaande raadsinformatiebrief in te stemmen.

Inleiding

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy op 28 juni 2018 een motie aangenomen. In deze motie wordt het college opgeroepen:

- Een actief beleid te ontwikkelen hoe het college woningbouw op de kerkdorpen gaat stimuleren.
- Indien de ambtelijke capaciteit niet aanwezig is hiervoor een voorstel voor uitbreiding te doen.
- De raad hierover in de laatste raadsvergadering van 2018 te informeren.

Naar aanleiding van de motie alsmede op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek heeft met elke dorpsraad een overleg plaatsgevonden. Per dorp is een factsheet met het resultaat van het woningmarktonderzoek beschikbaar en besproken. Verder hebben we per dorp de situatie en de aandachtspunten ten aanzien van woningbouw samengevat in een notitie.

De gesprekken waren waardevol. Woningbouw is een actueel thema in elk dorp. Elk dorp heeft een eigen mening over de situatie en heeft eigen aandachtspunten. Deze zijn per dorp opgenomen in een notitie. Deze zijn samen met de factsheets als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect/doel

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de motie.

Weert,	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WVE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college								
13-11-2018								

In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 13-11-2018

Niet akkoord

Gewijzigde versie

A-stuk

B-stuk

C-stuk

De secretaris,

Nummer: 7

Argumenten

1. *Met elk dorp zijn concrete mogelijkheden besproken.*

Altweerderheide

Met de dorpsraad van Altweerderheide is afgesproken dat het verloop van de verkoop van de vier woningen aan de Pastoor Schippersstraat nauwlettend wordt gevolgd. Verder is afgesproken dat de dorpsraad met de initiatiefnemer voor perceel 'Verhagen' een bijeenkomst met de inwoners organiseert om te inventariseren wat de concrete werkelijke woningbehoefte is.

Laar

In Laar is gevraagd of het mogelijk is of de kop van fase 3 van Laarveld georiënteerd kan worden op Laar. Dit kan door een ontsluiting aan de Schonkenweg te situeren en door het gebiedje met de rug naar het overige deel van fase 3 te projecteren. Verder kan ook de CBS-begrenzing van de buurt Laar hierop worden aangepast. Afgesproken is dat dit in het kader van het project Laarveld verder wordt opgepakt.

Stramproy

De dorpsraad Stramproy onderschrijft de resultaten van het woningmarktonderzoek en heeft de ambitie uitgesproken dat de komende 5 jaar 50 woningen worden opgeleverd. Snelheid is geboden nu er in Stramproy mensen noodgedwongen vertrekken, vanwege het tekort aan woningen. Geconstateerd is dat er voldoende mogelijkheden zijn om de komende jaren in de groeiende woningbehoefte te voorzien, met de kanttekening dat alle posities en initiatieven in handen zijn van derden. Lambroek is belangrijk om de grootste nood te verzachten. Spoedige uitwerking is gewenst. De initiatiefnemer van Lambroek is inmiddels gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid in relatie tot de planuitwerking. De gemeente houdt de vinger aan de pols bij de diverse initiatiefnemers, om de voortgang te bewaken.

Swartbroek

In Swartbroek is geconcludeerd dat uitbreiding in kleine aantallen tegelijkertijd gewenst is. De voorkeur gaat uit naar uitbreiding aan bestaande linten. Uitbreiding aan de Rectorijstraat is mogelijk. Hierdoor hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Een plan dient echter geen blokkade op te werpen voor toekomstige mogelijkheden. Voor de Rectorijstraat is daarom een doorkijk van belang. Ook hier dient sprake te zijn van een concrete behoefte. Afgesproken is dat de dorpsraad met de omwonenden in overleg gaat over het aan de Rectorijstraat aanwezige speelterrein en of er draagvlak voor is om dit speelterrein te verplaatsen. De gemeente staat open voor initiatieven vanuit het dorp en werkt actief mee aan een stedenbouwkundig plan voor de Rectorijstraat, de enige uitbreidingsmogelijkheid in Swartbroek. Afgesproken wordt dat eerst de concrete behoefte wordt gepeild door de dorpsraad.

Tungelroy

Met de dorpsraad van Tungelroy zijn verder geen specifieke afspraken gemaakt, aangezien er in voldoende mogelijkheden voor woningbouw wordt voorzien.

In het algemeen worden de uitkomsten van het woningmarktonderzoek onderschreven. Deze zien vooral op het toevoegen van levensloopbestendige woningen. In dit segment zijn naar verhouding minder woningen aanwezig in de bestaande woningvoorraad. Met deze woningen wordt ingezet op doorstroming zodat er woningen vrij komen voor gezinnen en starters. Alleen in Swartbroek is men van mening dat er juist starterswoningen moeten worden gebouwd, omdat de bestaande woningen te duur zijn voor starters.

Kanttekeningen en risico's

De school wordt in het algemeen als wezenlijk beschouwd voor de leefbaarheid van de dorpen. Met name in Swartbroek staat de school onder druk. Dit leidt tot onrust. Men ziet het bouwen van woningen als heel belangrijk om de school open te kunnen houden.

Actief grondbeleid is niet altijd noodzakelijk om woningbouw te realiseren. Er zijn ook nog tussenwegen te bewandelen. In gesprek met de dorpsraad Stramproy is eveneens aangekaart dat de bijdrage voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen mogelijk een bottleneck is om de exploitatie haalbaar te maken. Gevraagd is om hier enige souplesse te betrachten. Met name bij plannen waar ook infrastructuur dient te worden aangelegd is het niet vanzelfsprekend dat de exploitatie sluitend is.

Het woningmarktonderzoek vraagt niet per definitie om meer woningen, maar om een andere kwaliteit woningen, meer levensloopbestendige woningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Indien ambtelijke capaciteit ingezet dient te worden om de projecten te begeleiden dan worden deze gefinancierd vanuit de grondexploitatie, wanneer het een grondexploitatie van de gemeente betreft. Hierbij gaan we er in principe van uit dat de grondexploitatie minimaal neutraal is. Mocht dit niet het geval zijn dan wordt de raad bij het verzoek om een grondexploitatie te mogen openen tevens een voorstel gedaan voor de dekking van het tekort. Bij plannen van derden worden afspraken gemaakt over een bijdrage van de kosten van ambtelijke bemoeiingen, indien er een projectleider nodig is. Zodoende hoeft vooraf hiervoor geen capaciteit begroot te worden, zoals in de motie is aangegeven. Het is wel de vraag of bijdragen voor ambtelijke kosten voor het begeleiden van plannen van derden altijd en volledig in rekening gebracht kunnen worden.

Uitvoering/evaluatie

Er wordt verder uitvoering gegeven aan de afspraken die met de dorpsraden zijn gemaakt. In een aantal gevallen zijn de dorpen in eerste instantie zelf aan zet dan wel zullen we initiatiefnemers faciliteren. Daar waar mogelijk worden eigen grondexploitaties geopend in verband met eigen grondposities, zulks met inachtneming van duidelijkheid omtrent de behoefte.

Communicatie/participatie

De raadsleden worden geïnformeerd middels bijgaande brief. De dorpsraden ontvangen een afschrift van de brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Peter Kuppens

Extern:

Dorpsraden van Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy.

Bijlagen:

Factsheet per dorp (5x)

Notitie woningbouw per dorp (5x)