



Memo

Aan: Commissie RED

Van: Portefeuillehouder

Datum: 9 september 2024

Onderwerp Beantwoording Technische Vragen fractie PRO inzake OG/065
Vaststelling Bestemmingsplan Kleinveldjesweg Wijlre

Inhoud:

Technische Vragen fractie PRO

1. Ligt het plan binnen of buiten de bebouwde komgrens van Wijlre? Op ruimtelijkeplannen.nl viel de komgrens, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 29 oktober 2020, altijd samen met de rode contour. Sinds kort echter worden bezoekers van deze website doorgelinkt naar omgevingswet.overheid.nl en daar wordt de komgrens zuidelijker en in het buitengebied getekend.
2. Ligt het plan binnen of buiten de rode contour?
3. Welk(e) woningbouwproject(en) loopt/lopen er in Wijlre binnen de bebouwde kom en binnen de rode contour? Er is of komt bijvoorbeeld ruimte en leegstaand vastgoed beschikbaar rondom de voormalige Brand Brouwerij en het Van Wachtendonckplein.
4. In het raadsvoorstel wordt verwezen naar de strategische visie. Daarin staat 'Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige en zorgwoningen, wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen.
 - a. Deze opmerking veronderstelt dat de nieuw te bouwen woningen aan de Kleinveldjesweg worden betrokken door senioren inwoners van Wijlre. Hoe voorkomt u dat de woningen worden opgekocht door mensen van buiten Wijlre?

De strategische visie vervolgt met te zeggen 'Daarnaast wordt ingezet op de realisering van nieuwbouw, in het bijzonder van starterswoningen. Voor zowel de starterswoningen en de levensloopbestendige woningen ligt een nadrukkelijke rol weggelegd voor de gemeente'.

- b. Welke rol heeft de gemeente hierin gespeeld (de strategische visie dateert van 2009)?

De hierboven geciteerde passages worden voorafgegaan door de zin 'Daarbij wordt, ook met het oog op de daling van het aantal huishoudens na 2025 uitgegaan van een flexibele inrichting van woningen, vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen'. In het raadsvoorstel is dus selectief geshopt uit de strategische visie, want het door u voorgestelde bestemmingsplan Kleinveldjesweg betreft een nieuwbouwproject, en onlangs kwam in het nieuws dat het aantal inwoners in Gulpen-Witterm inderdaad daalt (-3.1%).

- c. Waarom verleent u medewerking aan een nieuwbouwproject dat strijdig is met onze strategische visie die inzet op vernieuwbouw van bestaande woningen en vrijkomende gebouwen?

5. Het raadsvoorstel spreekt over zes levensloopbestendige woningen in het segment 'betaalbare koop' en er wordt verwezen naar het coalitieakkoord dat streeft naar de toevoeging van betaalbare koopwoningen en doorgroeiwoningen aan de onderkant van de markt.
 - a. Aan welk prijsniveau moeten wij dan denken bij het Kleinveldjesweg project?
 - b. Is er contact met een projectontwikkelaar die bereid is het plan voor die prijs uit te voeren?
6. In het raadsvoorstel staat 'Ook gelet op het afwegingskader in paragraaf 5.2 van het door de raad goedgekeurde Stec-rapport wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het initiatief.' Graag deze zin verwijderen want het Stec-rapport is nooit vastgesteld in de gemeenteraad. Na een bij meerderheid geaccepteerd orde-voorstel van toenmalig commissielid Last is in de juni 2023 raadsvergadering een geamendeerd raadsvoorstel behandeld. Besloten is slechts in te stemmen met de beleidslijn situationeel grondbeleid zoals in paragraaf 4.1 van het Stec-rapport gedefinieerd.

Beantwoording:

Antwoord vraag 1:

Het plan ligt buiten de komgrens van de Wegenverkeerswet en Wegenwet en tevens buiten de komgrens van de Wet Natuurbescherming zoals de gemeenteraad deze heeft vastgesteld op 29 oktober 2021 (zie tekening 21, behorende bij het raadsvoorstel OG/001 - 2020)

Antwoord vraag 2:

Het plan ligt buiten de rode contour zoals die staat aangegeven in het bestemmingsplan Wijlre. Dit betreft de "provinciale rode contour", deze aanduiding is indertijd op aanwijzing van Provincie in het bestemmingsplan opgenomen. Inmiddels hanteert Provincie deze contour niet meer en spreekt men over Landelijke kern/Stedelijk gebied en Buitengebied. De locatie is gelegen in het Buitengebied.

Antwoord vraag 3:

De gemeente is als eigenaar van het Wielderhoses als mede-stakeholder betrokken bij de plannen voor woningbouw bij het Van Wachtendonckplein. Er worden hierover gesprekken gevoerd met Woonpunt, die eigenaar is van een deel van de ontwikkeling. Het terrein van de Brandbrouwerij is eigendom van Heineken. De gemeente heeft wel gesprekken gevoerd met Heineken over de herinvulling van de locatie met o.a. woningbouw, maar Heineken heeft andere plannen met de locatie. Voor het overige lopen er geen grootschalige initiatieven voor woningbouw in Wijlre, behoudens enkele kleinschalige particuliere verzoeken voor opsplitsing van panden.

Antwoord vraag 4a:

De gemeente kan dit op het moment niet voorkomen. Vooralsnog zijn 3 van de 6 woningen bestemd voor initiatiefneemster en haar familie. Voor het overige heeft de gemeente geen mogelijkheden om initiatiefneemster te verplichten de overige woningen niet te verkopen aan mensen buiten Gulpen-Wittem.

Antwoord vraag 4b:

De gemeente heeft de realisatie van dit soort woningen altijd vanuit een positieve grondhouding en het ja-,mits principe benaderd. Echter hebben we zelf geen grondposities en waren we afhankelijk van marktpartijen. Deze hebben in de jaren na 2009 weinig geïnvesteerd en gebouwd, zeker op kostbare inbreidingslocaties. Er is sprake van een restrictie op ruimtelijke gronden waarbij het bouwen buiten de contour in beginsel

niet is toegestaan. Met het LKM-beleid, Ruimte-voor-Ruimte-beleid en de Rood-voor-Groen-regeling is daar enige flexibiliteit in gekomen zo rond de periode 2005-2010 maar het principe van “binnen de contour bouwen” is eigenlijk nog altijd uitgangspunt. In onze intergemeentelijke structuurvisie hebben wij het LKM vertaald naar het GKM op basis waarvan voorwaarden zijn gesteld voor het bouwen buiten de contour.

Daarnaast zijn er volkshuisvestelijke restricties gekomen vanwege de bevolkingskrimp wat uiteindelijk heeft geresulteerd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in 2016 en de Omgevingsverordening Limburg. In de SVWZL was het uitgangspunt dat voor elke woning die werd toegevoegd ook een woning fysiek gesloopt moest worden dan wel er 5 planologische/papieren woningen ingetrokken moesten worden. Uitzonderingen voor monumenten daar gelaten. Omdat de krimp niet heeft plaatsgevonden zoals voorspeld, is die regeling al meermaals versoepeld waarbij de huidige ruim baan voor goede woningbouwplannen het uitgangspunt / toetsingskader vormt. Deze regeling betreft een uitvoeringsregeling van de SVWZL.

Hierdoor kan de gemeente nu weer medewerking verlenen aan goede woningbouwplannen.

Antwoord vraag 4c:

Ondanks de daling van het aantal huishoudens vanaf 2025 is er nog steeds een aangetoonde behoefte naar woningen voor specifieke doelgroepen (starters en senioren) in onder andere het goedkopere koopsegment. Dit door mismatch met de bestaande woningvoorraad.

Regionaal uitgevoerd behoefteonderzoek toont dit aan.

De woningen uit voorliggend plan sluiten aan bij deze doelgroep omdat ze levensloopbestendig worden uitgevoerd en doordat ze in het goedkope koopsegment moeten worden gerealiseerd, zijn ze ook geschikt voor starters op de woningmarkt.

Portefeuillehouder kan zich dan ook niet vinden in de stelling dat het voornemen in strijd is met de strategische visie van de gemeente.

Antwoord vraag 5a:

Zowel privaatrechtelijk (zie bijlage 3, artikel 6) als in de regels van het bestemmingsplan (bijlage 9B, artikel 6.1 juncto artikel 1.29) is vastgelegd dat de woningen in het goedkope woonsegment moeten worden gebouwd met koop prijs tot €355.000.

Antwoord vraag 5b:

Nee, er is nog geen contract met een projectontwikkelaar en het ook niet de intentie van initiatiefneemster om bij het plan een projectontwikkelaar te betrekken.

Initiatiefneemster wil de realisatie van plannen graag in eigen hand houden.

Antwoord vraag 6:

In het aangenomen amendement staat als beslispunt 2 genoemd:

Toe te voegen beslispunt 3a:

Het in paragraaf 4.1 genoemde afwegingskader dat beschreven is in paragraaf 5.2 (blz. 16 t/m 19) tijdelijk toe te passen en opnieuw- al dan niet aangepast- aan de raad ter vaststelling voor te leggen bij een raadsvoorstel met betrekking tot het woningbouwbeleid dat volgens het college uiterlijk in Q1, 2024 aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Het college past dus conform besluit van uw raad het afwegingskader toe zoals dat is opgenomen in paragraaf 5.2 van het Stec-rapport.