



Aan de leden van de raad van Valkenswaard

Zaaknummer: 2024-456977
Onderwerp: moties woonvisie
Behandeld door: Rob de Haas
Bijlagen: 11
Datum: 12 maart 2024

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsvergadering van 9 november 2023 heeft uw raad naar aanleiding van besluitvorming over de woonvisie een reeks moties aangenomen. Deze moties zijn bij deze brief gevoegd. Tijdens de eerstvolgende collegevergadering hebben wij besloten om eerst ambtelijk advies in te winnen. Inmiddels hebben wij aanvullende besluiten genomen over de elf aangenomen moties. Wij informeren u over de besluiten via deze raadsinformatiebrief.

1. motie medische en maatschappelijke functies

Wij weten dat er momenteel één huisartsenpraktijk en een fysiotherapeut op zoek zijn naar een andere locatie en moeilijkheden kennen om die te vinden. Omdat we het belangrijk vinden voor Valkenswaard dat er voldoende aanbod van dergelijke functies is, hebben wij deze ondernemers gesproken. We proberen daar waar mogelijk mee te denken. Tevens zoeken we de verbinding, als bij de ontwikkeling van een pand sprake is van een maatschappelijke functie. Bovendien hebben we het vraagstuk bij Woningbelang onder de aandacht gebracht.

Desalniettemin hebben wij besloten om de motie niet over te nemen. Deze motie draagt niet bij aan het realiseren van de woningbouwambities uit onze woonvisie en de woondeal. Het onderzoek en overleg dat de motie structureel vraagt werkt vertragend. Bovendien staat het niet in verhouding tot het aantal bij ons bekende voorbeelden van het vraagstuk dat deze motie tracht op te lossen. Dat vraagt eerder om een maatwerkoplossing dan generieke regels.

2. motie woningsplitsing

Deze motie sluit aan bij bestaand beleid en nemen wij daarom deels over. Wij nemen de motie deels over omdat het al mogelijk is om een omgevingsvergunning aan te vragen voor een ontheffing / afwijking van het bestemmingsplan, om zo een woning te kunnen splitsen. In de praktijk verlenen we dergelijke vergunningen al regelmatig. Vandaar dat het niet nodig is om hiervoor een voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen. Wel zien we deze motie als een duidelijk signaal

van de gemeenteraad om bij het opstellen van het omgevingsplan te kijken naar ruimte om de mogelijkheden voor woningsplitsing te verruimen.

3. motie aankoop bouwgrond

De motie verzoekt *om serieus te overwegen en zo mogelijk daartoe over te gaan om tot aankoop van het pand en de ondergrond (Kardinaal de Jongstraat 6) over te gaan ten behoeve van woningbouw voor senioren met specifieke aandacht voor senioren uit de wijk Kerkakkers*. Hoewel niet opgenomen in het dictum, is hier op verzoek van uw raad aanvullend – naast de doelgroep senioren – de doelgroep jongeren uit de wijk Kerkakkers aan toegevoegd. Verder hebben wij bij de beantwoording van twee raadsvragen toegezegd de beantwoording te integreren in de terugkoppeling van ons besluit over deze motie.

Ook wij weten, overeenkomstig uw motie, van de wijkcommissie Kerkakkers dat er senioren uit deze wijk interesse hebben om op deze locatie te wonen.

Wij hebben uitvoering gegeven aan de motie door te overwegen het pand Kardinaal de Jongstraat te kopen. Omwille van de volgende redenen gaan wij op dit moment niet over tot aankoop van het pand.

Voor uitvoering van de motie zijn de juridische beperkingen voortkomende uit het zogeheten Didam-arrest relevant. Als gemeente is het ons niet toegestaan om bij de verkoop van woningen voorrang te geven aan inwoners van een bepaalde wijk. Dit aspect van de motie is daarom niet uitvoerbaar.

Verder maken wij de inschatting dat gezien de vraagprijs (€ 895.000,- k.k.) en daarbij komende kosten voor o.a. sloop, planontwikkeling en bouw de ontwikkeling van een project door de gemeente financieel niet haalbaar is. Pas bij een vraagprijs die sterk afwijkt van waar verkoper momenteel aan denkt, heeft het zin om dit te heroverwegen. Maar ook dan zouden we voor de aankoop een doel moeten hebben, dat we als gemeente ook juridisch gezien kunnen realiseren. Gelet op voorgaande hebben wij (nog) niet met de eigenaren gesproken.

Wel hebben we, zoals eerder gemeld, deze locatie met Woningbelang besproken en is Woningbelang op de hoogte van de motie. Het is ons bekend dat Woningbelang al in 2023 contact heeft gezocht met de pandeigenaar, maar die heeft destijds aan Woningbelang kenbaar gemaakt als vervolgstap een makelaar te gaan zoeken. Woningbelang voert een quickscan uit om te bekijken of zij ontwikkelpotentieel ziet voor de locatie in combinatie met de vraagprijs. Wij onderhouden doorlopend contact met Woningbelang over mogelijke woningbouwlocaties.

4. motie bewoning recreatiewoning

Om wonen op vakantieparken tijdelijk mogelijk te maken, hebben wij de beleidsregel tijdelijk wonen op vakantieparken ingesteld. Een reden om hier specifiek beleid voor te maken, was om te borgen dat er op ieder vakantiepark sprake is van een balans tussen wonen en recreatie. Voor recreatiewoningen ligt dit anders, omdat er niet tegelijkertijd sprake kan zijn van recreatie en bewoning in dezelfde recreatiewoning. In feite gaat het dan om een transformatie van de functie recreatie naar de functie wonen.

Op dit moment is het al mogelijk om een verzoek in te dienen om de functie van een pand te wijzigen. Dit geldt eveneens voor de mogelijkheid om een tijdelijke ontheffing aan te vragen. Omdat het om een beperkt aantal recreatiewoningen verspreid over de gemeente gaat, lijkt het ons beter om per aanvraag een afweging te blijven maken, dan hier een beleidsregel voor op te stellen. Belangrijk

bij de afweging zal bij iedere aanvraag in ieder geval zijn dat wij als gemeente de ambitie hebben om een toeristisch-recreatieve gemeente te zijn. Ook de ligging weegt mee (bijv. binnen de bebouwde kom of buitengebied). Vandaar dat wij geen specifiek beleid voor bewoning van recreatiewoningen gaan ontwikkelen en deze motie niet overnemen.

5. motie voorsorteren op dementievriendelijke wonen

Wij hebben deze motie overgenomen en willen u naar aanleiding daarvan het volgende terugkoppelen. Alzheimer Nederland is een belangrijke organisatie als het gaat om dementievriendelijk wonen. Wij zijn bekend met het door hen opgestelde Programma van Eisen voor dementievriendelijk wonen. Met dit document van Alzheimer Nederland, wordt in feite al uitvoering gegeven aan het eerste punt van de motie. In dit document wordt ook de rol van woningcorporaties expliciet benoemd. Wij zullen dit dan ook bij hen onder de aandacht brengen. De motie verzoekt verder om te overwegen om bij nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en renovaties van bestaande woningen de toepassing van dementievriendelijke maatregelen te stimuleren. Hiertoe worden ook twee concrete voorstellen gedaan. Wij hebben deze overwogen en het volgende geconcludeerd.

Het opnemen van eisen in de bouwvergunning kunnen wij niet toepassen, omdat wij als gemeente hiervoor gebonden zijn aan het landelijk geldende besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), waarin ook specifieke regels voor doelgroepen zijn opgenomen. Bovendien is de technische toets kwaliteitsborging als gevolg van de wet kwaliteitsborging bij marktpartijen belegd.

Het verstrekken van subsidies aan ontwikkelaars is wat ons betreft op dit moment evenmin aan de orde. Uit onderzoek van Alzheimer Nederland (rapport: Nieuwe woonvormen dringend nodig voor mensen met dementie) blijkt dat voor dementerenden niet zozeer de fysieke eigenschappen van de woning, maar vooral de omgeving (zowel fysiek als sociaal) belangrijk is voor de woonkwaliteit. Verder zijn de kosten die het Programma van Eisen voor dementievriendelijk wonen met zich meebrengt voor ontwikkelaars vaak relatief bescheiden, zodat wat ons betreft het niet nodig hoeft te zijn om een subsidieregeling in te stellen. Overigens voorziet de motie niet in financiële dekking voor een subsidieregeling.

6. motie dementievriendelijk wonen

Deze motie sluit aan bij voornoemde motie. Deze motie nemen wij over in de zin dat we als uitvoering van de woonvisie bekendheid gaan geven aan het Programma van Eisen dat door Alzheimer Nederland is opgesteld.

7. motie steunpunt voor senioren die willen verhuizen

Deze motie nemen we over. Deze motie sluit namelijk aan bij twee trajecten waar we al mee bezig zijn en waar wij deze motie bij zullen betrekken. Zo zijn we als onderdeel van het actualiseren van het beleidskader sociaal domein bezig met het ontwikkelen van een nieuwe invulling van de loketfunctie.

Verder werken we conform de woonvisie met onze partners als o.a. Woningbelang en Valkenhof aan woonleefcirkels. Daarbij gaan we aan de slag met een pilot rond zorgcentrum De Bogen/Haagacker, zoals toegelicht in onze raadsinformatiebrief van januari 2024. De wijze waarop we de senioren over voor hen relevante zaken kunnen informeren is daarbij een aandachtspunt.

Indien er extra budget nodig is, zullen wij dat te zijner tijd aan de gemeenteraad voorleggen.

8. motie mantelzorgwoningen

Wij kunnen deze motie niet overnemen, omdat deze niet meer uitvoerbaar is. De motie verzoekt om een paraplu bestemmingsplan op te stellen om de mogelijkheid voor de bouw van mantelzorgwoningen te verruimen t.o.v. de regels opgenomen in het omgevingsrecht. Door de ingang van de omgevingswet per 1 januari 2024 kunnen wij het instrument '(paraplu) bestemmingsplan' niet meer tijdig inzetten. Momenteel wordt wel het omgevingsplan voorbereid, maar het zal nog enkele jaren duren voordat het voor de gehele gemeente zal gelden. Voor ons is deze motie wel een duidelijk signaal dat uw raad bij het uitwerken van een omgevingsplan wil dat er gekeken wordt om de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen te verruimen. Wij staan hier positief tegenover.

9. motie pre-mantelzorgwoningen

Wij nemen deze motie over en gaan onderzoeken wat de mogelijkheden hierin zijn. Bijvoorbeeld door het opstellen van beleid, waardoor de bouw van pre-mantelzorgwoningen mogelijk kan worden gemaakt. Met pre-mantelzorgwoningen wordt het eenvoudiger om tijdig op mantelzorg te anticiperen. Wel willen we zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit geborgd blijft. Ook krijgen pre-mantelzorgwoningen slechts een tijdelijk karakter. De vorm waarin we dit eventueel mogelijk gaan maken, zullen we nader bezien. Voor invoering van de omgevingswet lag het voor de hand om evenals enkele andere gemeenten een beleidsregel in te stellen. Mogelijk kiezen we als gevolg van de invoering van de omgevingswet voor een andere vorm.

10. motie woningbouw rond het voormalig project Dommelkwartier

Wij nemen deze motie over. In de woonvisie is opgenomen om op termijn minimaal één grootschalige uitbreidingslocatie aan te wijzen. Het gebied Hoppenbrouwers is in de woonvisie in deze context als enige locatie expliciet benoemd als te onderzoeken uitbreidingslocatie. Wij willen hier actief mee aan de slag en conform de motie breder kijken dan enkel de Hoppenbrouwers. Derhalve zullen we ons richten op het gehele gebied van het voormalig project Dommelkwartier. Een gefaseerde ontwikkeling is wat ons betreft daarbij denkbaar. Zo hebben wij in de prestatieafspraken met Woningbelang al het gebied aan de overzijde van Lijsterbeslaan opgenomen als locatie voor sociale woningbouw. Daarom willen wij als eerste aan de slag met het gebied tussen de Hoppenbrouwers en Lijsterbeslaan.

11. motie uitbreidingsmogelijkheden woningbouw bij Lage Heide

Wij gaan de mogelijkheden voor woningbouw bij Lage Heide aan de kant van Het Broek richting de Luikerweg onderzoeken en nemen deze motie dus over. In lijn met de woonvisie willen wij meerdere uitbreidingslocaties gaan verkennen voor woningbouw. Aangezien het gebied Hoppenbrouwers expliciet wordt benoemd in de woonvisie en we over een deel prestatieafspraken met Woningbelang hebben gemaakt, geven wij wel het gebied van het voormalig project Dommelkwartier op korte termijn meer prioriteit. Wij maken deze keuze ook om schaarse ambtelijk capaciteit effectief in te kunnen zetten.

Amendement Woningbelang

Voorgaande moties zijn aangenomen tijdens de raadsvergadering waarbij uw raad de woonvisie heeft vastgesteld. Naast moties zijn er destijds enkele amendementen aangenomen en dientengevolge verwerkt in de woonvisie. Wij willen van de gelegenheid gebruik maken om u erover te informeren dat het 'amendement Woningbelang' door ons niet tot uitvoering gebracht mag worden. De strekking van het betreffende amendement luidt dat plannen van Woningbelang na beoordeling door RO niet meer voorgelegd hoeven te worden aan de welstandscommissie.

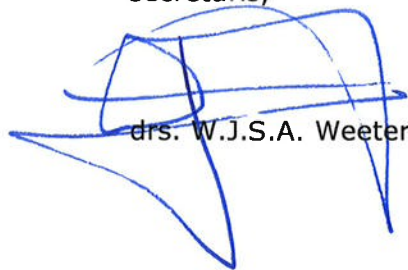
Op juridische gronden mag hier geen uitvoering aan worden gegeven. Voorheen Art. 12 lid 2 van de Woningwet en via het overgangsrecht van de Omgevingswet, Art 4.6 lid 1 onder N van de Invoeringswet Omgevingswet, geeft namelijk zowel de wettelijke grondslag als de reikwijdte van de welstandstoets. Dat artikel geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om die reikwijdte van de welstandstoets te beperken.

Datzelfde lid geeft echter heel duidelijk aan dat deze beperking van de reikwijdte enkel mag gelden ten aanzien van a) een specifiek en goed gedefinieerd gebied en/of b) specifieke en goed gedefinieerde categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken. Het amendement betreft een beperking van de reikwijdte van de welstandstoetsing ten gunste van één specifieke initiatiefnemer, zijnde Woningbelang. De Woningwet voorziet niet in de mogelijkheid om dit te doen. Wij hebben Woningbelang hier inmiddels reeds over geïnformeerd.

Voorgaande neemt niet weg dat uw raad met uw amendement een duidelijk signaal geeft over uw opvattingen over welstand. Wij zullen dit betrekken bij de herijking van de nota ruimtelijke kwaliteit.

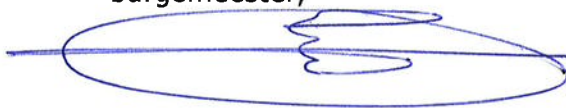
Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,



drs. W.J.S.A. Weeterings MBA

burgemeester,



drs. A.B.A.M. Ederveen