

Verslag vergadering woningbouwontwikkeling sportvelden Hunsel

Datum: 19-09-2023 18.30u – 19.30u

Locatie: Gemeentehuis Leudal

Aanwezig: Gemeente Leudal:

Hunsel, oos Dörp:

Stand van zaken planontwikkeling

- licht laatste concepttekening van Hermans vliegen architecten toe (ontvangen 6-7-2023). Deze is opgesteld n.a.v. het laatste overleg met de wethouders op 5-6-2023. De input van Hunsel (planontwerp) is hierin meegenomen. Het plan (Fase 1) bestaat uit een totaal van 24 woningen: 7 x sociale huur, 4 x senioren woningen (goedkope koop / huur), 9 x 2 onder 1 kap woningen (goedkope koop max €355.000), 4 x vrije kavels (hoger segment). Rij-richting op het plan: ingang vanaf Bruggerhof en uitrijden op Kallestraat (kruising Groelstraat).
- Vanuit de gemeente Leudal (ambtelijk) zijn er nog enkele opmerkingen op het plan:
 - Aantal sociale huurwoningen moet naar 8 (vanwege afspraak met Wonen Limburg dat er in totaal 40 sociale huurwoningen moeten komen in de kernen Nunhem, Heibloem en Hunsel).
 - Er moet een (afgesloten) achterom komen naar de huurwoningen. Deze achterom dient enkel toegankelijk te zijn voor de directe aanwonenden om overlast te voorkomen.
 - De groenstrook voor de sociale huurwoningen moet worden verbreed, ten laste van de voortuinen van de sociale huurwoningen met de motivatie dat dit de verloedering van de voortuinen van de sociale huurwoningen tegen gaat.
 - De groenstrook voor de goedkope koopwoningen dient doorgetrokken te worden, ter vervanging van het stoepje voor de 4 goedkope koopwoningen tegenover de sociale huurwoningen.
- Reactie Hunsel op deze concept tekening: we zien duidelijk de input van Hunsel terug en de verdeling past qua verhoudingen van aantal type woningen bij de behoeften van Hunsel, waarbij ook rekening is gehouden met de voorwaarden van de gemeente Leudal m.b.t. het aandeel sociale huurwoningen (7 van 24 = 29%).
- Vanuit Hunsel de vraag hoe de gemeente denkt om te gaan met de bomen nabij de voormalige kantine. Deze zijn nu ingetekend in een vrije sector kavel op de hoek aangrenzend aan de Kallestraat. geeft aan dat hier niet over is nagedacht, maar neemt het mee in de opmerkingen (**Actie**)
- Omdat er vanuit de Hunselse bevolking geen behoefte is aan sociale huurwoningen, is het aantal van 7 op het totale plan de absolute max. Het verhogen van het aantal sociale huurwoningen naar 8, verlaagt het aantal senioren woningen. Juist aan deze type woningen is de grootste behoefte vanuit de inwoners van Hunsel. Daarbij gaat het verkleinen van een afgesloten geheel van 4 woningen, naar 3 woningen ten koste van het aanzien van het plan. De rij is niet meer mooi afgesloten. Hunsel vraagt om zich hard te maken voor de behoeften van Hunsel. geeft aan dat ze het kan proberen, maar niet meer dan dat. geeft aan dat deze nadrukkelijke wens, gemotiveerd kan worden richting het college middels een brief als bijlage bij het plan. **Actie Hunsel.** geeft een seintje zodra het plan klaar is voor bespreking in het college. **Actie** .

- Hunsel geeft aan dat de combinatie van het plan met de ontwikkelingen in Nunhem en Heibloem onder een deelproject “Bouwen Kleine kernen” als een complete verrassing komt. Dit is niet eerder gecommuniceerd door Het woningbouw project werd in de aanvangsfase volledig los gezien van andere dorpen en ook van Wonen Limburg. Nu blijkt dat het plan wordt gestuurd vanuit de behoeften en prestatieafspraken met Wonen Limburg. Dit tot ongenoegen van Hunsel, waardoor het steeds weer opnieuw nodig is om “te vechten” voor aansluiting bij de behoeften van het dorp. Zelfs een gang naar de wethouders is nodig om weer uit te komen bij het punt waar we nu staan. geeft aan dat het logisch is dat er ook bestuurlijke afspraken plaats dienen te vinden over de planontwikkeling. Hunsel reageert hierop dat dit niet in de verwachting lag van Hunsel. De indruk werd gewekt dat er met de ambtenaren een gezamenlijk plan naar de behoeften van Hunsel werd uitgewerkt, en dat dit als een gezamenlijk plan zou worden voorgelegd naar het bestuur. Uiteraard rekening houdend met de randvoorwaarden van de gemeente Leudal, maar in overleg hierover om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. Het frustreert dat blijkbaar Wonen Limburg ervoor zorgt dat de input van Hunsel niet meer wordt meegewogen in de uiteindelijke uitwerking. En dat het dus noodzakelijk is om als Hunsel apart via de bestuurlijke weg de eigen input alsnog terug te zien.
- Hunsel vraagt naar de status van het geluidsonderzoek wat in juni is uitgezet, op basis waarvan de scheidslijn voor bebouwing daadwerkelijk kan worden bepaald. licht toe dat het bureau de benodigde informatie nog niet had ontvangen van de gemeente, maar dat het bureau zodra de informatie binnen was, binnen een week het resultaat zou kunnen delen. verwacht het resultaat eind volgende week. In dit onderzoek zal zowel de geluidshinder van de schutterij als de verkeersoverlast van 80 naar 50 km / uur wordt meegenomen.
- Op de vraag van Hunsel of op basis van het onderzoek de bebouwing meer kan worden opgerekt, geeft aan dat dit niet van invloed zal zijn. De lijn zal niet worden opgerekt om stedenbouwkundige redenen (dit in tegenstelling tot de uitspraak op 5 juni dat deze lijn willekeurig bepaald en niet onderbouwd was). Hunsel concludeert hieruit dat het onderzoek dus zinloos is.
- geeft aan dat de woningtypen zoals opgenomen in het moodboard aansluiten bij de prefab woningtypen van Wonen Limburg. Daarbij levert het moodbaord input voor de inrichting van de buitenruimte en woningtypen van de overige woningen.
- Planverdeling:
 - Sociale huurwoningen (7/8) worden door Wonen Limburg gebouwd, beheerd en uitgegeven. Wonen Limburg gebruikt daarvoor prefab woningen van een aparte projectontwikkelaar dan de overige woningen.
 - Senioren woningen en 2 onder 1 kap woningen (16 / 17) worden door de gemeente uitgezet in een marktconsultatie.
 - Bouwkavels (4) worden door de gemeente Leudal uitgegeven.

Communicatie met aangrenzende voorzieningen (Fase 2) en inwoners

- Op 19 juli heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden met de Handboog vereniging over Fase 1 en Fase 2. geeft aan dat het een positief gesprek was. De Handboog vereniging ziet geen bezwaren ten opzichte van het bouwplan, zolang er geen hoge bomen worden gepland die nadelig zouden zijn voor de opbrengst van de zonnepanelen. Op de vraag hoe er gereageerd is op Fase 2, geven aan dat de gemeente hierin geen actieve rol op gaat pakken. Het gebouw is eigendom van de vereniging. De vereniging ziet geen noodzaak tot fuseren of samenwerking. Pas indien de vereniging komt

met een forse investeringsaanvraag voor onderhoud van het gebouw, komt de gemeente in positie om aan te sturen op verplaatsing zodat Fase 2 ontwikkeld kan worden. Tot die tijd neemt de gemeente geen actieve rol in om Fase 2 te gaan ontwikkelen.

- Vanuit Hunsel wordt (nogmaals) verzocht om de aangrenzende inwoners te informeren over het te ontwikkelen plan. _____ geeft aan dat nog dit jaar een inloopavond zal worden gepland. Het informeren van de inwoners zal worden geïnitieerd door de gemeente Leudal.

(Actie

Participatieladder

- Zoals aangegeven tijdens het gesprek met de wethouders op 5 juni heeft Hunsel de nadrukkelijke wens om meer regie te krijgen in de planontwikkeling. Het antwoord hierop met een uitleg van de 3 mogelijke participatie scenario's is echter zwaar teleurstellend. Er is geen uitleg gegeven over de redenen waarom het scenario zelfbestuur niet mogelijk is, noch welke randvoorwaarden hierop van toepassing zijn en wat ervoor nodig is om hier alsnog aan te kunnen voldoen. Uit het antwoord wordt de indruk gewekt dat de vraag niet serieus is onderzocht.
- Hunsel geeft op 16-7-2023 een voorbeeld gestuurd van een initiatief uit Weert (Ecodorp van Weleert), waarbij de mogelijkheid bestaat om een plan te ontwikkelen zonder de geschetste bezwaren van een openbare consultatie. Hunsel heeft _____ gevraagd welke mogelijkheden gemeente Leudal ziet om het plan zoals voorgesteld met de _____ te kunnen realiseren in Hunsel. _____ vragen of er al is gesproken met het initiatief in Weert, over hun aanpak en hoe ver we als Hunsel zijn met het plan van de _____. Met de tip dat we kunnen kijken naar "Cooplink" voor de tips/trucs voor de opstart van dit soort trajecten. Hunsel geeft aan dat het plan van de _____ compleet was inclusief financiering, maar dat verdere verdieping in de uitvoering enkel zin heeft als vanuit de gemeente Leudal mogelijkheden worden gezien om deze aanpak tot uitvoering te brengen. Hierop geven _____ aan dat dit wel een mogelijkheid is voor een eventueel volgend plan, of Fase 2, maar dat dit nu niet meer mogelijk is. Waarop Hunsel concludeert dat ook deze vraag niet serieus is genomen door de gemeente Leudal en we dus gedwongen worden in het scenario "Adviseren".

Vervolgafspraken

- Hunsel wil invloed op de toewijzingen van sociale huurwoningen door Wonen Limburg. _____ geeft aan dat Nunhem en Heibloem dezelfde behoeften heeft aangegeven en dat het zinvol is om een gezamenlijk gesprek te plannen met Wonen Limburg. Tip: Cooplink. **Actie** _____ gesprek plannen met Wonen Limburg. Doel: bespreken mogelijkheden invloed op toewijzingen sociale huurwoningen en uitleg over type woningen, toekomstige toewijzingen en beheer / onderhoud van de woningen.
- _____ vraagt welke inwoners mee willen denken over de inrichting van het buitengebied. Tip: lijst opstellen van toekomstige bewoners en hen vragen naar interesse om deel te nemen in adviesgroep. **Actie Hunsel:** potentiële deelnemers / bewoners benaderen. Vanuit Hunsel wordt de voorwaarde gesteld dat het advies daadwerkelijk wordt meegenomen in de uiteindelijke uitwerking en dat deze niet enkel als "afvinklijst" wordt behandeld. _____ geeft daarbij aan dat deze afspraken dan vooraf bestuurlijk vastgelegd dienen te worden. Ambtelijk kan dit niet worden afgesproken. **Actie** _____