



Stichting Dorpsoverleg Baarlo  
Team Wonen  
dorpsoverleg@baarlo.info  
Aldringahof 10  
5991 BT Baarlo

Baarlo, 5 juli 2023

Gemeente Peel en Maas  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 7088  
5980 AB Panningen

Betreft: BRANDBRIEF

**Geachte raadsleden,**

Een brandbrief vanuit Baarlo!

**Allereerst. Veel lof voor het gisteravond ingediende amendement en veel waardering voor het feit dat u deze unaniem heeft aangenomen. We zijn erg verheugd over het opzetten van een huisvestingsfonds om zo bouwplannen met een financieel tekort tegemoet te komen zodat goede plannen toch door kunnen gaan.**

**Wij hadden echter deze brandbrief al klaar staan om vandaag te versturen en na intern overleg versturen we die - met deze aangepaste intro - in ongewijzigde vorm. Wij hopen namelijk dat woorden nu ook echt in daden worden omgezet en we gaan er dan ook vanuit dat u deze noodkreet zult respecteren.**

We maken ons in Baarlo al een aantal jaren ernstig zorgen over het uitblijven van het aantal verleende bouwvergunningen die daadwerkelijk tot het bouwen van woningen leiden. De optimistische uitlatingen van de wethouder, de heer Wanten, tijdens de raadsvergadering van 6 juni jl. en in dagblad de Limburger van woensdag 21 juni jl. hebben er mede voor gezorgd dat we vragen hebben over de toekomst van ons dorp.

Er wordt gepretendeerd dat er volop gebouwd is de afgelopen 4 jaren binnen de gemeente Peel en Maas en dat er diverse plannen in de pijplijn zitten. In Baarlo is deze periode nauwelijks gebouwd en voor de toekomst wordt het plan Kuukven genoemd als dé oplossing, andere 'harde' plannen zijn er niet voor Baarlo volgens de informatie die wij bij navraag ontvangen.

De gemeente onderzoekt iedere 2 jaar de woningmarkt. Uit eerder onderzoek bleek dat er in Baarlo behoefte en noodzaak is aan minimaal 280 nieuw te bouwen woningen tot 2030. Recent is er een nieuw onderzoek geweest waarvan de uitslag nog niet is gedeeld met ons, maar de verwachting is dat de behoefte onverminderd groot is in Baarlo. Het plan Kuukven met de 100 geplande wooneenheden is mooi, maar dan resteert nog een behoefte van nog eens minimaal 180 woningen. En die behoefte was er al veel langer.

Ons team Wonen bestaat sinds 2018 en komt voort uit het Dorpsontwikkelingsplan 2018-2021 van het dorpsoverleg Baarlo dat in 2018 is opgesteld en aangeboden. Daarin geeft Baarlo al aan dat er dringend behoefte is aan betaalbare koopwoningen voor starters en levensloopbestendige woningen. De werkgroep heeft daarop

nog meer info opgehaald in het dorp en deze bevindingen destijds aangeboden aan de huidige wethouder. Vanaf dat moment zijn we in gesprek maar worden we in Baarlo aan het lijntje gehouden.

Er komt een kansenkaart vanuit de gemeente waar utopische locaties zijn benoemd en waar wij als dorpsoverleg aanvullingen en opmerkingen op hebben gegeven. Daarnaast is dringend de vraag gesteld welke plannen op welke termijn gerealiseerd kunnen worden.

In november 2021 hebben we de toenmalige raadsleden toegesproken in een bijeenkomst in Baarlo. Alle aanwezigen waren het na deze avond unaniem eens dat er in Baarlo meer gebouwd moet worden. Ondertussen zijn de gemeenteraadsverkiezingen geweest en hebben alle partijen in hun verkiezingsprogramma aangegeven dat ze zich sterk wilden gaan maken voor meer woningbouw binnen de gemeente. Nu zijn we een jaar onderweg met de nieuwe coalitie maar in Baarlo gebeurt zichtbaar niets, met uitzondering van plan Kuukven dat er prachtig uitziet met 100 nieuwbouwwoningen, betaalbare woningen voor starters, levensloopbestendige woningen in een prachtig ruim opgezette groene wijk nabij het bos.

***Maar, hoe realistisch zijn deze mooie plannen??***

In de raadsvergadering van 31 januari jl. heeft het college extra geld toegezegd om het eerder ontstane tekort te compenseren en het plan voort te zetten. Er zal zeer voortvarend doorgewerkt moeten worden aan dit mooie plan waar nog een projectontwikkelaar voor gevonden moet worden.

U hoort ook de geluiden uit het land dat projectontwikkelaars zich op dit moment niet massaal aanbieden voor dergelijke plannen vanwege de hoge bouwkosten en hoge rentes. Kortom, hoe zeker zijn we dat het plan Kuukven gaat voorzien in 100 woningen vanaf 2024?

Daarnaast zijn we in september 2022 door de gemeente heel enthousiast gemaakt met het mooie voornemen om te gaan experimenteren met woning- en kavelsplitsing. Een waardevol initiatief wat op hele korte termijn een aantal woningen zou kunnen opleveren. Extra woningen die in Baarlo hard nodig zijn en die aan kunnen tonen dat er daadwerkelijk iets gebeurt in Baarlo qua woningbouw of -realisatie. Maar hierin constateren we dat het niet opschiet. Ook hier horen we van inwoners die geïnteresseerd zijn dat de gemeente meer denkt en handelt in problemen dan in oplossingen.

Wij vinden het zeer lovenswaardig als inwoners überhaupt deel willen nemen aan deze regeling daar de gemeente een bijdrage van €100,- per m<sup>2</sup> (eigen grond) vraagt over het af te splitsen deel van het perceel. Daarnaast moet de huidige en de nieuwe woning gaan voldoen aan de hoogste duurzaamheids- en energie eisen. Je zou juist verwachten dat de gemeente inwoners met deze plannen met coulance gaat ondersteunen en faciliteren i.p.v. opzadelen met hele hoge kosten en aanvullende eisen.

Wij vragen dan ook aan u als gemeenteraad om de verantwoordelijk wethouder te vragen om de bijdrage voor de kavelsplitsing te maximaliseren op €15.000,- per perceel, om zo de regeling interessanter te maken voor inwoners om er aan deel te nemen. Door deze regeling aantrekkelijker te maken kunnen op korte termijn huizen worden toegevoegd, veelal woningen voor familieleden die ervoor kiezen om voor elkaar te (gaan) zorgen, waardoor ouderen langer zelfstandig in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen.

Met enige regelmaat vragen we naar aantallen en een planning wanneer er woningen gebouwd gaan worden. We krijgen steeds te horen dat er heel hard gewerkt wordt en dat er veel in de pijpleiding zit waarbij de gemeente aangeeft dat ze een aantal initiatiefnemers/geïnteresseerde partijen, die eerder even pas op de plaats moesten maken in afwachting van het grotere plaatje, nu ruimte hebben gegeven om verder te gaan met planontwikkeling. Er zijn echter al meerdere mooie passende initiatieven voorgelegd aan het college maar deze zijn stukgelopen op de huidige kaders en beleidskaders welke veeleisend zijn. Wat het 'grotere plaatje' is en hoe deze er daadwerkelijk uitziet is ons helaas niet bekend.

Hier zit dan ook onze grote zorg gezien de ontwikkelingen in de huidige markt en de (te) hoge kwaliteitseisen vanuit de gemeente. In hoeverre worden deze plannen werkelijkheid?

Plannen in de pijpleiding zijn zachte plannen en zijn niet concreet. Baarlo heeft voor de zeer korte termijn en voor de lange termijn harde en duidelijke plannen nodig.

**Zie ook ons voorstel om de kavelsplitsing bijdrage te maximeren.**

**Wij willen met deze brief nogmaals onderstrepen dat er in Baarlo veel behoefte is aan woningen en dat we daarbij rekenen op een voortvarende aanzet tot meer concrete daden in Baarlo in plaats van het aannemen van een afwachtende en steeds weer vooruitschuivende houding.**

**Wij rekenen op een urgente agendering van het thema woningbouw in Baarlo tijdens de aanstaande kadernota besprekingen. In Baarlo is de nood hoog voor onze jongeren en senioren die graag in ons mooie dorp willen blijven wonen of graag kleiner in levensloopbestendige woningen willen gaan wonen.**

**Baarlo rekt op u!**

**Mocht u n.a.v. deze brief nadere informatie willen of met ons in gesprek willen gaan, laat dat ons dan graag even weten.**

Met bezorgde groet,

Namens team Wonen,  
Dorpsoverleg Baarlo,

1.0  
  
Jan Kluthausen  
Voorzitter Dorpsoverleg Baarlo