

Geachte leden van de gemeenteraad,

In verband met de aangekondigde motie 'Herbestemming van het oude clubgebouw van tennisvereniging De Ray Prickers', die u tijdens uw vergadering van 26 juni 2025 behandelt, doen wij u middels deze brief ons standpunt toekomen over de situatie rondom het gebouw aan de Drehmansstraat 8.

Op 23 januari 2025 is door de gemeente formeel akkoord gegeven op onze sloopmelding voor dit gebouw (zaaknummer: Z2025-00000146). De aanvang van de werkzaamheden is op 23 mei 2025 gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), met als feitelijke start op 27 mei 2025. Inmiddels zijn de sloopwerkzaamheden in volle gang: het terrein is opgeschoond en de binnenzijde van het pand is volledig gestript.

Wij hebben het object in 2024 verworven via een openbare aanbestedingsprocedure van Tennis Club Ray Prickers. Daarbij is expliciet vanuit de gemeente, in het Gebiedspaspoort De Ray Prickers, vermeld dat het clubgebouw geen monumentale status bezit en niet binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt. Deze informatie was voor ons, en vermoedelijk ook voor andere geïnteresseerde partijen, richtinggevend. Onze ontwikkelstrategie is hierop gebaseerd.

Wij zijn op 18 juni jl. door de gemeente geïnformeerd over een spoedaanvraag tot aanwijzing van het gebouw als gemeentelijk monument, naar aanleiding van signalen uit de buurt en ondersteund door enkele raadsfracties. Wij hebben de aanvraag en de onderbouwing niet mogen inzien en kunnen daar op dit moment dus ook inhoudelijk niet op reageren. Voor de volledigheid merken wij op dat deze brief **niet** dient als formele zienswijze in het kader van een eventuele monumentenprocedure; wij behouden ons in dat verband alle rechten voor.

In aanvulling hierop melden wij dat wij telefonisch contact hebben gezocht met de erfgoedvereniging Heemschut, met de vraag waarom het betreffende gebouw volgens hen in aanmerking zou komen voor een monumentale status, en welke onderdelen van het object zodanig bijzonder zouden zijn dat bescherming gerechtvaardigd zou zijn. Op deze vragen kon men telefonisch geen inhoudelijke toelichting geven. Ook op de vraag of Heemschut het gebouw ter plaatse heeft geïnspecteerd, werd aangegeven dat men niet op locatie is geweest. Volgens Heemschut is het verzoek tot bescherming afkomstig van enkele omwonenden die hen rechtstreeks hebben benaderd, en is daarop actie ondernomen.

Dit gezegd hebbende merken wij op dat wij de recente ontwikkeling betreuren, temeer daar:

1. De sloop al formeel door de gemeente is geaccepteerd, aan welke acceptatie vervolgens door alle partijen uitvoering is gegeven binnen de geldende wettelijke kaders;
2. Er voldoende gelegenheid is geweest voor derden om bedenkingen te uiten c.q. in bezwaar te gaan, zowel in het kader van de aanbesteding als in het kader van de sloopmelding;
3. De sloopwerkzaamheden feitelijk al zijn aangevangen, waarmee een juridisch en feitelijk voldongen situatie is ontstaan;
4. De gemeente tijdens de aanbesteding van de verkoop van het perceel waarop de tennisbanen en het clubgebouw zijn gelegen uitdrukkelijk heeft verklaard dat op het perceel en de daar gelegen opstallen niet de status van monument of van beschermd stadsgezicht rust;

5. Wij het (winnende) bod hebben uitgebracht op grond van een calculatie die is gebaseerd op sloop van het clubgebouw waardoor nieuwbouw conform de randvoorwaarden van de Woondeal Limburg kan worden gerealiseerd.

Wij willen benadrukken dat het inpassen van het bestaande gebouw in het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp economisch niet haalbaar is. Zowel de positionering als de schaal van het gebouw passen niet binnen de voorgestelde verkaveling. Behoud ervan zou leiden tot het vervallen van een aanzienlijk deel van het woningprogramma, waaronder met name appartementen in het betaalbare en middensegment. Dit heeft directe gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het project. Een herontwerp zou betekenen dat het gehele ontwikkelprogramma moet worden herzien en dat de beoogde woningverdeling conform de Woondeal Limburg – 30% sociaal, 2/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector – niet langer te realiseren is.

Bovendien heeft de integratie van het bestaande gebouw aanzienlijke gevolgen voor zowel het bouwkundige als het installatietechnische ontwerp, met name ten aanzien van het brandveiligheidsconcept. De bestaande constructie voldoet niet aan de huidige wettelijke eisen op het gebied van brandcompartimentering, vluchtwegen en brandoverslag. Om aan deze eisen te voldoen, zouden kostbare en ingrijpende technische en bouwkundige aanpassingen noodzakelijk zijn.

Daarnaast vereist het behoud van het gebouw dat rondom het bestaande volume extra vrije ruimte wordt gereserveerd, onder andere in verband met bereikbaarheid, onderhoud en brandveiligheid. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van het beschikbare bouwvlak verloren gaat, wat directe gevolgen heeft voor de haalbaarheid van het plan. Bovendien leidt de inpassing van het gebouw tot een significante beperking van de beschikbare ruimte voor groenvoorzieningen, parkeergelegenheid en voorzieningen voor waterinfiltratie. De benodigde ruimte die het gebouw inneemt, is binnen de huidige stedenbouwkundige opzet niet aanwezig. Om die reden is een verantwoorde en haalbare integratie van het bestaande gebouw in de nieuwbouwontwikkeling niet mogelijk.

Een herbestemming en ruimtelijke inpassing van het voormalige stroomhuisje in zijn huidige staat blijkt feitelijk niet mogelijk binnen de voorgenomen plannen. In de huidige opzet zou het deel van het gebouw waar daglichttoetreding plaatsvindt volledig ingesloten raken binnen het nieuwe appartementencomplex. Bovendien bestaat een groot deel van de gevels van het gebouw uit gesloten gemetselde vlakken en dichte stalen deuren, waardoor alternatieve daglichttoetreding technisch vrijwel onmogelijk is. De bouwkundige ingrepen die nodig zouden zijn om dit te compenseren, tasten het karakteristieke, gesloten uiterlijk van het gebouw dusdanig aan dat de oorspronkelijke uitstraling in belangrijke mate verloren zou gaan.

Los van de inhoudelijke bezwaren en de extra kosten die inpassing van het gebouw met zich zou meebrengen - kosten die, zoals toegelicht, de financiële haalbaarheid van het project ernstig onder druk zetten willen wij daarnaast wijzen op de gevolgen van het alsnog toekennen van voorbescherming of een monumentenstatus. Een dergelijk besluit zal leiden tot een aanzienlijke vertraging van het proces. Wij voorzien een extra proceduretijd van ten minste drie tot vier jaar. Deze vertraging brengt niet alleen forse extra rentelasten en oplopende bouwkosten met zich

mee, maar is tevens maatschappelijk onwenselijk: het belemmert de voortgang van een woningbouwontwikkeling in een tijd waarin de vraag naar betaalbare woningen urgent is. Als ontwikkelaar hebben wij de duidelijke intentie en ambitie om op korte termijn toekomstbestendige en betaalbare woningen toe te voegen aan de stad, juist om zo invulling te geven aan de behoefte van de Weertse samenleving.

Een langdurige juridische onzekerheid werkt dit doel rechtstreeks tegen. Daarbij komt dat de combinatie van vertraging, kostenstijging en het verlies aan bouwvolume door behoud van het bestaande gebouw ertoe zal leiden dat de ontwikkeldruk op het resterende bouwvlak aanzienlijk toeneemt. Om de financiële haalbaarheid van het project alsnog te borgen, zal het noodzakelijk zijn de massa en bouwhoogte op het overgebleven gedeelte fors op te voeren. Daarmee nemen onvermijdelijk de stedenbouwkundige impact, schaduwwerking en privacybezwaren ten opzichte van de omgeving toe – precies de effecten die wij in het huidige plan juist trachten te vermijden.

Tot slot willen wij benadrukken dat wij de waarde van historisch besef en lokale identiteit zeker niet ontkennen. Vanuit die insteek hebben wij reeds het voornemen om kenmerkende elementen van het bestaande gebouw — zoals originele deuren, hoekstenen en mogelijk andere details — een zichtbare plek te geven binnen het nieuwbouwplan. Op deze manier willen wij een subtiele verwijzing naar de historie van de locatie behouden en tegelijkertijd ruimte bieden aan een toekomstgerichte woonontwikkeling. Dit biedt naar onze mening een gebalanceerde en respectvolle benadering van erfgoed en vooruitgang.

Wij verzoeken u dan ook met klem:

1. Af te zien van iedere poging om het reeds aangevangen sloopproces alsnog op te schorten;
2. De spoedaanvraag tot aanwijzing van het clubgebouw als gemeentelijk monument af te wijzen.

Hoogachtend,

R.J.H. (Roger) Lammers MSRE

Ontwikkeling en beheer

Trancheeweg 18 – 6002 ST Weert

Postbus 443 – 6000 AK Weert