

Geachte leden van B & W en de Raad.

Er is een woning tekort in Nederland.

De gemeente Weert heeft hier in 2018 door Etil research group een woningmarktonderzoek laten uitvoeren[1].

Daaruit kwam het volgende "Tekort" naar voren:

- Appartementen met lift huur en koop
- Grondgebonden seniorenwoningen huur en koop
- Vrijstaande woningen koop

Maar ook een overschot van:

- 2<sup>^</sup>1 kapwoningen koop
- Rij-/hoekwoningen koop en huur
- Appartementen zonder lift huur

In 2021 is er een principe verzoek door Ruimte voor Ruimte c.v. ingediend [2]

"Voor de bouw van een ruimte voor ruimte woning op een agrarisch perceel aan Oud Boshoven(no 2) en de herontwikkeling van een bedrijf aan Oud Boshoven no 4 tot een bouwkaavel"

Het agrarisch perceel bevindt zich tussen Oud Boshoven 4 en Princenweg 14.

Hierop zou één gebouw komen te staan, die aansluit bij de norm van de rest van de straat.

Tegelijkertijd zou Oud Boshoven 4 kunnen meeliften en herontwikkeld worden van bestemming "bedrijf" naar bestemming "wonen".

Hierop zou één gebouw met 5 starterswoningen in de vorm van een langgevelboerderij komen te staan.

Om dit te kunnen faciliteren zou er een strook van het agrarisch perceel en ook een strook van het perceel van Oud Boshoven 6 bij het perceel van Oud Boshoven 4 getrokken worden.

Uit het principe verzoek is het volgende te lezen:

- "...Er worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de bebouwing..."
- "...De lengte van het bouwvlak van de starterswoningen mag maximaal 40 m bedragen. Dit sluit aan bij de lengte van de langgevelboerderij op Oud Boshoven nr. 10."
- "...Verder dient met de verspringende rooilijnen rekening te worden gehouden bij het positionering van de bouwvlakken, waarbij deze gemiddeld genomen varieert van 7-10 m. Dit is méér dan de gebruikelijke 3 m in woonwijken Dit geldt voor zowel de ruimte voor ruimte woning als voor het bouwvlak voor de starterswoningen."

U ziet dus, er ligt een wel doordacht hoogwaardig concept klaar, met twee afzonderlijke bouwkaavels op Oud Boshoven nr. 2 en nr. 4.

De starterswoningen en vrijstaande woning vullen het tekort aan in de woning markt binnen de Gemeente Weert. De rooilijn sluit netjes aan bij de overige bebouwing in de straat en het formaat bebouwing wordt niet meer dan de langgevelboerderij op nr. 10.

Maar helaas, de starterswoningen waren financieel niet haalbaar, en de projectontwikkelaar trekt zich terug.

In maart 2022 word het verzoek aangepast, in plaats van 5 starterswoningen in de vorm van 1 langgevelboerderij wordt er een verzoek ingediend voor 2 woningen beide in de vorm van één langgevelboerderij.

- Rooilijn blijft conform het principeverzoek uit 2021.
- Bouwvlak lengte blijft conform het principeverzoek uit 2021.
- De randvoorwaarde “starterswoningen” word losgelaten.

De maximale bouwmassa en plaatsing van de bouwvlakken voldoet nog steeds aan de voorwaarden uit 2021. Oud Boshoven nr. 2 blijft ongewijzigd en conform de voorwaarden.

Op dit punt kunnen er al vraagtekens gezet worden aan de invulling, gezien het perceel uitgebreid is met de twee extra stroken grond om de 5 starterswoningen te kunnen realiseren.

Er word immers een stuk groen ingeleverd om op te kunnen bouwen.

Nog geen 2 maanden later in Mei 2022 komt er weer een nieuw verzoek binnen.

De aanpassingen zijn als volgt.

- Rooilijn word van 7-10m terug gedrongen naar 5m.
- In plaats van 1 bouwvlak, 2 bouwvlakken.
- Bouwvlak lengte word ipv maximaal 40m, 2 x 26m dus 52m.  
Voeg daar aan toe een verspringing tussen de twee woonblokken van c.a. 11m  
Dus bebouwingslijn van 63m in plaats van 40m. Het perceel is c.a. 72m lang.
- Het worden 2x 2 onder één kap!

In het kort:

De randvoorwaarden uit 2021 zijn compleet losgelaten lijkt het wel.

In plaats van woningen waar de samenleving iets aan heeft worden het gebouwen waar al overschot van is, op een perceel waar het totaal niet aansluit met de bestaande bebouwing in de straat.

Het perceel van Oud Boshoven nr. 4, dat meelift op het Ruimte Voor Ruimte verzoek uit 2021 lijkt een compleet eigen leven te gaan leiden. Ondertussen blijft Oud Boshoven nr. 2 wel gewoon conform de afspraken.

Zover ik heb kunnen terugzoeken in het gemeente archief is er geen enkele sprake van aanpassing van de orginele randvoorwaarden, naar mijn inzien gelden deze nog steeds.

Dat houdt dus in dat dit hele plan in de huidige vorm zo sterk afwijkt van de orginele intentie, dat ik mij haast niet kan voorstellen dat de Raad van State aan de hand van onze bezwaren hiermee akkoord zal gaan.

De projectontwikkelaar geeft aan dat het 2x 2 onder één kap moet zijn omdat het anders financieel niet haalbaar is.

De starterswoningen waren ook financieel niet haalbaar en de stekker is dus uit dit eerste project getrokken.

Waarom moeten wij nu gebukt gaan als omwonenden om iemand de straat te laten gebruiken als melkkoe voor zijn projectontwikkelingen?

Het lijkt alsof dit project ten koste van en tegen de wil in van de omwonenden doorgedrukt wordt door de Gemeente Weert.

Verder wil ik nog even inhaken op de manier waarop deze procedure tot stand is gekomen. De buurt krijgt een ontwerp bestemmingsplan voor de kiezen, gekoppeld aan een bouwplan. Maar tegen dat bouwplan staan geen juridische procedures open, terwijl die onlosmakelijk verbonden zijn met het ontwerp bestemmingsplan.

Waarom negeert de Gemeente Weert de directe omwonenden en gaat het stug door met deze projectontwikkeling? Als 7 van de 10 omwonenden gezinnen in de straat bezwaar indienen, lijkt mij dat er een vrij duidelijk signaal af wordt gegeven.

Graag wil ik u vragen dit project terug te fluiten en iemand de kans te gunnen gewoon een mooie vrijstaande woning te bouwen passend bij het straatbeeld, zoals de plannen voor Oud Boshoven nr. 2. Ook wil ik u vragen de randvoorwaarden uit het principeverzoek van 2021 van Ruimte voor Ruimte C.V. te honoreren.

Daarnaast wil ik u graag nog even attenderen op het puntje 'participatie'. Ik moest, net zoals mijn straatgenoten, uit een briefje vernemen dat er bouwplannen waren en dat we geïnformeerd zouden worden. Toen lag alles al klaar! Die informatiesessie was puur en alleen het zenden van informatie. Ruimte voor inbreng vanuit de buurt was er niet.

Ook staat er in uw raadsvoorstel dat er op 28 februari een participatiemoment heeft plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de buurt. Dat klopt. Maar wel op het initiatief van de buurt!

De initiatiefnemer voelde zich pas na enkele pogingen vanuit de buurt, geroepen om een gesprek aan te gaan. Helaas bleek er nu ook geen inlevingsvermogen vanuit de initiatiefnemer en bleven alle plannen in hoofdlijnen zoals ze waren.

Dank u wel voor uw aandacht.

[1] (Pagina 10):

<https://www.weert.nl/Downloads/Structuurvisies/Woningmarktonderzoek/Woningmarktonderzoek%20-%20Rapportage%20Weert.pdf>

[2] <https://gemeenteraad.weert.nl/Vergaderingen/College-van-B-W/2021/13-april/10:00/210413-25-B-W-besluit-DJ-1320620-over-Principeverzoek-Oud-Boshoven-4.pdf>