Technische vragen commissie ruimte en economie (deel 1).

Agendapunt 12. Woningbouw Kapelheuvelstraat

Het raadsvoorstel vraagt ons om in te stemmen met de grondexploitatie Kapelheuvelstraat voor 12 woningen.

"*Beleidsmatig past woningbouw in de dorpen, voor zover er een kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte is. Voorliggend plan kan gefaseerd worden uitgevoerd. Verder betreft dit een nieuw plan dat zorgt voor een toename van de planvoorraad. Deze toename kan worden opgevangen binnen de ruimte die beschikbaar komt nu de prognoses hoger uitvallen (+43 huishoudens voor Swartbroek)".*

In het woningmarktonderzoek 2018-2030, regio Midden - Limburg staat op pagina 26 een tabel over de woningbehoefte Weert 2018-2024-2030. Hieronder weergegeven. Hierin staat dat het aantal woningen in 2018 tot en met 2030 met 5 toeneemt.

Woningbehoefte Weert 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Altweerterheide	413	392	373	-40	**-9,8%**
Laar	391	430	455	64	**16,4%**
Overig Weert	17.972	18.505	18.678	706	**3,9%**
Stramproy	2.183	2.264	2.299	116	**5,3%**
Swartbroek	345	350	350	5	**1,4%**
Tungelroy	402	408	412	10	**2,4%**
Totaal	**21.707**	**22.349**	**22.567**	**860**	**4,0%**

Vraag 1:
Waarom worden er twaalf woningen gebouwd?

Antwoord:
Woningbouw in de dorpen is een van de speerpunten zoals opgenomen in het programma 'Weert koerst op verbinding'. Het betreft een kleinschalig plan waarmee het dorp de komende jaren vooruit kan. Het plan is van onderop ontwikkeld, door een bouwcommissie die uit leden van de dorpsraad en inwoners bestaat. Verder zijn woningbouwontwikkelingen tijdrovend. Daarom is het handiger om één plan voor 12 woningen te ontwikkelen dan bijvoorbeeld 2 keer een plan voor 6 woningen. Het bestemmingsplan is gemaakt op basis van de Structuurvisie, waaraan een woningbehoefteonderzoek en de prognose van Etil uit 2018 ten grondslag heeft gelegen. Het segment sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van de prognose Etil 2019, die recent beschikbaar is gekomen, blijkt dat de kwantitatieve groei in Swartbroek groter is dan waar in de Structuurvisie van uitgegaan is. In de actualisatie van de Structuurvisie in het eerste kwartaal 2021 worden de nieuwe prognoses verwerkt.

Vraag 2:
Er gaan verhalen rond dat er tot nu toe 4 inschrijvingen plaatsgevonden hebben. Kloppen deze verhalen?

Antwoord:
De verhalen zijn ons niet ten ore gekomen. Verkoop zou in deze fase nog niet kunnen, omdat er nog een procedure loopt. De ontwikkelaar/bouwer geeft aan dat er op dit moment 8 serieuze kandidaten zijn. Een aantal overige kandidaten heeft zich inmiddels teruggetrokken om ergens anders een woning te betrekken. Wij gaan er van uit dat in de huidige marktomstandigheden de woningen snel verkocht zijn. Overigens wordt één woning gebouwd op een bouwkavel. Dit wordt door de gemeente uitgegeven. Resteren nog 3 door de ontwikkelaar te verkopen woningen.

Vraag 3:
U geeft aan dat dit plan voor een toename zorgt van de planvoorraad en dat deze toename kan worden opgevangen binnen de ruimte die beschikbaar komt nu de prognoses hoger uitvallen. Als de prognoses hoger uitvallen, betekent dit dan ook gelijk dat andere particulieren kunnen bouwen? En worden die dan ook opgevangen in deze nieuwe prognoses?

Antwoord:
Er is geen regeling 'bouwen in tuinen'. Er zijn wel mogelijkheden om op basis van de behoefte nieuwe plannen te ontwikkelen. Bij voorkeur wordt ingezet op transformatie. In de dorpen is nauwelijks/geen leegstaand vastgoed. Daarom moet wel gezocht worden naar nieuwbouwlocaties. Voorliggende locatie ligt in het stedelijk bebouwd gebied. Dat blijft uitgangspunt. De recente prognoses (Etil2019) laten voor Weert een hogere groei van het aantal huishoudens zien, dan waar in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 van is uit gegaan. Het is echter niet zo dat in alle dorpen de groei hoger is. In Swartbroek is dat wel het geval.

Vraag 4:
Als er besloten wordt om twaalf woningen te bouwen aan de Kapelheuvelstraat en de verhalen kloppen dat er maar vier inschrijvingen zijn, lopen wij dan het risico dat een belegger de overige woningen koopt?

Antwoord:
De ontwikkelaar geeft aan dat er op dit moment geen gesprekken worden gevoerd met een belegger en dat hij niet voornemens is dit op te starten. Bij minder dan 11 kopers kan gefaseerd worden gebouwd. Op dit moment is voor twee seniorenwoningen belangstelling voor huur i.p.v. koop. In geval van huur zal een koper (belegger?) voor de woningen moeten worden gezocht.

Vraag 5:
Het lijkt alsof het geplande bouwproject naadloos aansluit op de al aanwezige tuinen. Is er een brandgang aanwezig aangezien er toegang is tot de locatie van enkele tuinen?

Antwoord:
Een achterompad is belangrijk bij tussenwoningen. Dit is daarom niet overal nodig. Waar nodig is een achterompad voorzien. De bereikbaarheid is daarmee geborgd.

Martijn Smolenaers

Weert Lokaal