

Stichting Wijkraad Moesel en
Omwonenden locatie Zevensprong
Mauritsstraat 9
6006 EJ WEERT

Weert, 23 SEP. 2019

Onderwerp : tijdelijke woningen locatie Zevensprong
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 825241/828944

Beste wijkraad en omwonenden,

Op 2 september 2019 heeft u een brief naar de gemeente gestuurd. Deze brief heeft betrekking op de voorgenomen plaatsing van 14 tijdelijke woningen op de locatie Zevensprong. Hieronder ontvangt u een reactie.

Overleg met de omgeving

Allereerst moeten wij constateren dat, achteraf gezien, het beter was geweest als we eerst met de wijkraad en de omwonenden in overleg zouden zijn gegaan over dit voorgenomen plan, alvorens hierover een principebesluit genomen zou worden. We hebben de inwoners nu onvoldoende meegenomen in de reden waarom tijdelijke woningen nodig zijn. We begrijpen dat we bij de wijkbewoners 'met de deur in huis gevallen zijn'.

Achtergrond

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt zowel voor de koop- als voor de huursector. Het aantal reacties op een vrijkomende huurwoning loopt op tot wel 500, als het om een eengezinswoning gaat. We zoeken met Wonen Limburg naar oplossingen om de nood te verzachten. Tijdelijke woningen zijn hier een voorbeeld van. Dit type woning biedt tevens een oplossing om de periode tot de top van het aantal huishoudens (ca. 2030) te overbruggen. Het zijn vooral de gezinnen met kinderen die thans tussen de wal en het schip vallen. Dat is de reden dat het voornemen is om de woningen met voorrang aan gezinnen met kinderen te verhuren.

Raadscommissie Ruimte & Economie

Dit onderwerp is uitvoerig besproken tijdens de raadscommissie Ruimte & Economie op 11 september 2019. De raadsleden hebben aangegeven het wenselijk te vinden dat vóór de raadsvergadering van 25 september 2019 een overleg plaatsvindt met wijkraad en omwonenden, om te bekijken of er tot consensus gekomen kan worden ten aanzien van de situering van de woningen. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een overleg op

maandag 23 september 2019 om 19.00 uur in de Boskamer van het stadhuis Weert. We hebben dit per e-mail al eerder aangegeven. De direct omwonenden zijn inmiddels per brief uitgenodigd.

Reactie op passages uit uw brief

Het sterke vermoeden is dat alles besproken en besloten is en dat de wijkraad en de omwonenden buitenspel gezet worden.

Reactie:

Er is sprake van een voorgenomen plan. Tijdens de inloopavond zijn schetsen gepresenteerd. De plannen zijn niet uitgewerkt en er zijn ook geen definitieve besluiten genomen.

Locaties voor tijdelijke woningen zoeken we in overleg met wijk- en dorpsraden. Er is geen gedegen onderzoek gedaan. De locatie Zevensprong viel af vanwege het criterium koop-huur.

Reactie:

Reeds in 2016 is een onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor tijdelijke woningen. Er zijn 15 locaties onderzocht. Van deze locaties is enkel nog de locatie Zevensprong beschikbaar. Een notitie hierover is inmiddels per mail beschikbaar gesteld aan uw wijkraad. We moeten constateren dat het moeilijk is om locaties te vinden en dat er sinds 2016 geen nieuwe locaties beschikbaar zijn gekomen. Ten aanzien van het overleg verwijzen wij naar de reactie onder: 'overleg met de omgeving'.

Er zou een totaalvisie moeten komen. Er speelt veel in Moesel, denk aan het Buurtcentrum Moesel, de Microbar/hal, herontwikkeling diverse straten, enz. Het plaatsen van tijdelijke woningen is in strijd met bestuursopdracht maatschappelijke voorzieningen. Reactie:

Er spelen op dit moment meerdere opgaven in Moesel, elk met een eigen tijdsplan. Wij begrijpen dat het moeilijk is om de samenhang tussen de opgaven te zien. Het signaal dat u afgeeft is helder. Momenteel onderzoeken wij hoe de aanpak in Weert-Zuid integraal kan worden benaderd, zodat er samenhang komt in de diverse opgaven. In de bestuursopdracht wordt een visie op hoofdlijnen gevraagd voor de locatie voormalige Zevensprong. Bij de uitwerking van de bestuursopdracht is dit meegenomen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige ontwikkelingen. Ook het draagvlak van de direct betrokkenen en de aanwezigen op de bewonersbijeenkomst is meegewogen in de uitwerking van de bestuursopdracht. In het eerste kwartaal 2020 zullen de uitkomsten van de bestuursopdracht aan de gemeenteraad worden gepresenteerd. Tevens zal de gemeenteraad worden gevraagd een keuze te maken voor de nader uit te werken oplossingsvariant.

Het plaatsen van tijdelijke woningen is in strijd met de bestemming. Heeft er een planologisch onderzoek plaatsgevonden. Denk aan zichtlijnen, het passen en plaatsen van woningen in een wijk, onderhoud en veiligheid.

Reactie:

Voor tijdelijke woningen kan een tijdelijke vergunning afgegeven worden in afwijking van het bestemmingsplan. Het is een feit dat de bestemming 'Maatschappelijk' is. Daarmee zijn er bestaande bouwmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen. De redenatie is dat de inbreuk op de omgeving aanvaardbaar is, aangezien er al bouwmogelijkheden zijn. De tijdelijke woningen zijn inderdaad hoger dan de maximaal toegelaten bouwhoogte. De woningen liggen echter verder van de bouwgrens af ten opzichte van de omliggende woningen en het bebouwingspercentage is veel lager dan wat is toegelaten. Verder worden de woningen ingepast in het groen, waarmee het zicht op de woningen ontnomen wordt. Er is rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Anna van Burenstraat, Johanna van Polanenstraat en Bernhardlaan. Tijdelijke woningen horen ons inziens in een wijk te staan. De woningen worden bij voorrang verhuurd aan

gezinnen met kinderen. De veiligheid is dan ook van groot belang, als ook een sociaal veilige inrichting. Er blijft veel ruimte beschikbaar voor de inrichting van een 'parkje', waarbij het BMX-baantje gehandhaafd kan blijven en in samenspraak met de omgeving wadi's, paadjes, en groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd. Zoals eerder aangegeven willen we graag in overleg met uw wijkraad en de direct omwonenden een aanvaardbare situering onderzoeken.

Antwoorden op vragen

1. Deelt u onze mening dat de keuze voor plaatsing van tijdelijke woningen op locatie Zevensprong niet juist en onvolledig onderbouwd is en tevens tegenstrijdig is met eerdere onderzoeken?

Antwoord:

De locatie Zevensprong is uit het onderzoek uit 2016 als derde meest kansrijke locatie uit de bus gekomen. Alleen het criterium koop-huur voldeed niet als men van het uitgangspunt uit gaat dat in wijken met een meer dan gemiddeld aandeel sociale huurwoningen geen tijdelijke woningen mogen worden geplaatst. Eventueel aanvullende parkeerplaatsen zijn niet direct aanwezig maar kunnen wel worden aangelegd. In Keent en Moesel staan veel portiek etage flats zonder lift, zodat naar verhouding het aandeel sociale huurwoningen hoger is dan gemiddeld in Weert. Desalniettemin zijn wij van mening dat de locatie Zevensprong geschikt is. Er is veel open ruimte in Moesel, de wijk is ruim opgezet. Verder heeft er bebouwing gestaan en zijn er altijd nog bebouwingsmogelijkheden.

2. Deelt u onze mening dat er nieuw onderzoek plaats moet vinden, gelijk document "onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen" alvorens te beslissen over de uiteindelijke locatie(s)?

Antwoord:

Het locatieonderzoek uit 2016 is geactualiseerd. Uit de stand van zaken blijkt dat er geen nieuwe locaties beschikbaar zijn gekomen en dat er geen andere locaties meer beschikbaar zijn. De stukken zijn naar u gemaïld.

3. Deelt u onze mening dat door plaatsing van tijdelijke (huur)woning op locatie Zevensprong de verhouding koop-huur in de wijk Moesel verder scheef zal komen te liggen?

Antwoord:

In Moesel staan 1.664 woningen per 1-1-2018 (bron CBS, excl. Moesel buitengebied). Het toevoegen van 14 tijdelijke woningen heeft marginale invloed op de verhouding koop-huur. Bovendien betreft dit tijdelijke woningen.

4. Deelt u onze mening dat er andere wijken/locaties in Weert zijn waar een juiste verhouding koop-huur aanwezig is en daarmee meer geschikt zijn voor het plaatsen van tijdelijk (huur)woningen op basis van dit criteria?

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven zijn er op dit moment geen andere locaties beschikbaar voor tijdelijke woningen.

5. Deelt u onze mening dat de gemeente Weert in het tot nu toe doorlopen proces volledig voorbij is gegaan aan datgene u allen samen overeen bent gekomen (o.a. het vooraf overleggen met wijk- en dorpsraden en inwoners)?

Antwoord:

Wij delen uw mening dat het beter was geweest als we van tevoren overleg hadden gehad met de wijkraad en de direct omwonenden. Wij voegen daaraan toe dat de gemeente een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft in het zorgen voor voldoende woningen. De druk op de woningmarkt is heel groot.

6. *Deelt u onze mening dat plaatsing van tijdelijke (huur)woningen op locatie Zevensprong een onevenredige invloed heeft op de verdere herontwikkeling van de wijk en dat hiermee de uitkomsten van de bestuursopdracht onevenredig beïnvloed worden?*

Antwoord:

Wij onderschrijven dat een meer integrale aanpak van de diverse opgaven gewenst is. Wij onderschrijven niet dat tijdelijke woningen een onevenredige invloed op de wijk hebben en de bestuursopdracht negatief beïnvloeden.

7. *Deelt u onze mening dat binnen het nu aan u voorgelegde plan te weinig rekening is gehouden met de belangen van de wijkraad en bewoners?*

Antwoord:

Wij willen graag in overleg met de wijkraad en de direct omwonenden terug naar de tekentafel om te bespreken onder welke voorwaarden de tijdelijke woningen wel acceptabel zijn. De eerste handreikingen hiertoe zijn tijdens de inloopavond al gedaan.

8. *Deelt u onze mening dat binnen het nu voorgelegde plan te weinig/geen rekening is gehouden met planologische aspecten die een eventuele plaatsing van tijdelijke (huur)woningen (on)acceptabel zouden kunnen maken?*

Antwoord:

Voor tijdelijke woningen kan een tijdelijke vergunning afgegeven worden in afwijking van het bestemmingsplan. Het is een feit dat de bestemming Maatschappelijk is. Daarmee zijn er bestaande bouwmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen. De redenatie is dat de inbreuk op de omgeving aanvaardbaar is, aangezien er al bouwmogelijkheden zijn. De tijdelijke woningen zijn inderdaad hoger dan de maximaal toegelaten bouwhoogte. De woningen liggen echter verder van de bouwgrens af ten opzichte van de omliggende woningen. Verder worden de woningen ingepast in het groen, waarmee het zicht op de woningen ontnomen wordt. Er is rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Anna van Burenstraat, Johanna van Polanenstraat en Bernhardlaan. Tijdelijke woningen horen ons inziens in een wijk te staan. De woningen worden bij voorrang verhuurd aan gezinnen met kinderen. De veiligheid is dan ook van groot belang, als ook een sociaal veilige inrichting. Er blijft veel ruimte beschikbaar voor de inrichting van een 'parkje', waarbij het BMX-baantje gehandhaafd kan blijven en in samenspraak met de omgeving wadi's, paadjes, en groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd. Wij zijn concluderend van mening dat tijdelijke woningen op een goede wijze ingepast kunnen worden.

Aanvullende stellingen, punten en vragen

1. *Conform het uitgevoerde onderzoek; onderbouwing zoeklocaties tijdelijke woningen 19-02-2016 is volgende conclusie getroffen: "De locatie Zevensprong valt af vanwege het criterium koop-huur in de wijk". Derhalve ook naar aanleiding van dit rapport vanuit de bewoners volgende opmerkingen en vragen;*

a. *Naar onze mening is tussentijds niets veranderd aan deze verhouding en heeft de gemeente Weert dit tijdens de inloopbijeenkomst ook niet aan kunnen tonen. Heeft er tussentijds nog een ander onderzoek plaatsgevonden dat aantoont dat er zicht iets heeft veranderd in de verhouding huur-koop?*

Antwoord:

Het wijzigen van de verhouding koop-huur is nauwelijks mogelijk in bestaande woonwijken waar nog maar heel beperkt woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Verder is het aantal van 14 woningen marginaal ten opzichte van het totaal van 1.664 woningen in Moesel per 1-1-2018.

b. *Kan de gemeente Weert onderbouwen waarom men afwijkt van de conclusie uit het benoemde rapport?*

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven zijn er geen andere locaties meer beschikbaar, zie stand van zaken onderzoek locaties tijdelijke woningen. Moesel is een ruim opgezette wijk met veel groen. De sociale huurwoningen zijn grotendeels geclusterd in portiek etage flats en geconcentreerd gelegen in de wijk. Wij zijn van mening dat de locatie Zevensprong geschikt is en dat er ruim voldoende groen overblijft.

c. In het rapport wordt de locatie Boshoverweg 49 als kansrijke locatie aangegeven naast de locatie Sporthalgebied Leuken. Tevens zijn meerdere andere locaties onderzocht waar mogelijkheden bestaan/bestonden om tijdelijke woningen te plaatsen. Het ontbreekt ons aan een gedegen onderbouwing waarom er gekozen is voor de locatie Zevensprong en niet voor een andere locatie in de gemeente Weert.

Reactie:

Het was beter geweest om te communiceren over de stand van zaken van de locaties. Inmiddels is dit overzicht naar de wijkraad gemaaild.

d. De locatie Zevensprong heeft als bestemming maatschappelijk zonder de toevoeging wonen (bestemmingsplan wonen 2014), derhalve is het voor ons een grote verrassing

dat men hier afwijkend op het bestemmingsplan woningen wenst te gaan plaatsten. Ook hier ontbreekt het vanuit de gemeente aan de onderbouwing waarom voor de locatie Zevensprong wordt gekozen en niet voor een andere locatie. Andere locaties waarbij de gemeenteraad al de afweging heeft gemaakt dat deze geschikt zijn voor woningbouw (bestemmingsplan).

Reactie:

Met een tijdelijke vergunning kan men afwijken van het bestemmingsplan. Op de locatie Zevensprong zijn bestaande bouw mogelijkheden. Dat is de reden dat wij de locatie geschikt achten. Verder wordt afschermend groen geplaatst.

e. Conform het bestemmingsplan mag er tot een maximale hoogte van 3.5 mtr gebouwd worden, bij het plaatsen van tijdelijke woningen zal hier ca 75%-100% op afgeweken

worden wat een behoorlijke impact heeft op het zicht op deze locatie. Ook hier geldt dat andere locaties die ook bestemming of toevoeging wonen hebben mogelijkheden bieden om hoger te bouwen en daar het hier om bestaande bestemmingplannen gaat is

de ruimtelijke impact geringer omdat de planologische mogelijkheid voor wonen reeds is vastgelegd.

Reactie:

Wij zijn van mening dat de tijdelijke woningen minder impact hebben op de omgeving dan de maximale invulling van de bestaande bouw mogelijkheden. De tijdelijke woningen blijven terugliggend ten opzichte van de bouwgrenzen in de nabijheid van de omliggende woningen. Verder worden de woningen ingepast in het groen.

Het plan tot het plaatsen van tijdelijke woningen op locatie de Zevensprong is in strijd met de Bestuursopdracht Maatschappelijke Voorzieningen Weert-Zuid zoals op 12 maart 2019 akkoord gegeven door Burgemeester en Wethouders en op 17 april 2019 aangenomen door de gemeenteraad.

2a. Het doel van de bestuursopdracht is tweeledig waarbij punt 2 als volgt is opgenomen;

'Het ontwikkelen van een visie op de toekomstige invulling van de in eigendom van de gemeente zijnde locaties / accommodaties die als dan niet als gevolg van het onder punt 1 genoemde (her)huisvesting vrijvallen of reeds vrij zijn gevallen'. Onder punt 1 genoemd zijn de Stegel, het buurthuis Moesel en de accommodatie van handboogvereniging Batavierentreffers.

b. Tevens is hierbij duidelijk aangegeven dat input en belangen van stakeholders dienen te worden meegenomen hier is binnen het huidige plan van de gemeente Weert en

Wonen Limburg op geen enkele manier aan voldaan.

Reactie:

Begin 2019 heeft de gemeente Weert belanghebbenden, conform Bestuursopdracht Maatschappelijke Voorziening Weert-Zuid, gevraagd om input voor dit vraagstuk. Door enkele aanwezigen is de locatie Zevensprong genoemd, maar een overgrote meerderheid koos voor een andere optie. Voornaamste reden die genoemd werd was het gegeven dat deze locatie niet in de looprichting naar het centrum was, wat nadelig zou zijn voor de Microbar. Hierdoor zou vestiging van een nieuwe maatschappelijke voorziening, en herhuisvesting van de Microbar, op onvoldoende draagvlak kunnen rekenen op locatie voormalige Zevensprong.

Echter: we kunnen achteraf stellen dat de belanghebbenden die destijds input hebben geleverd voor de bestuursopdracht Maatschappelijke Voorzieningen Weert-Zuid en de stakeholders die u in uw brief van 2 september 2019 vertegenwoordigd (grotendeels) niet dezelfde zijn.

3. Het voorstel aan B&W zoals ingediend door Marianne Arts, bekend onder B&W voorstel DJ-772432.

a. Het voorstel bevat onvolledigheden, er wordt bv. verwezen naar het programma 2018-2022 Weert koerst op verbinding en de ambitie om tijdelijke woningen te realiseren zodoende de druk op de woningmarkt te verlichten. Hierbij vergeet men echter aan te geven dat ook in het rapport vermeldt staat dat de locaties in overleg met

wijk- en dorpsraden worden gezocht Overleg heeft als eerder aangegeven totaal niet Plaatsgevonden.

Reactie:

Dat klopt, overleg heeft niet aan de voorkant plaats gevonden.

b. Onder argumenten punt 1.2 wordt aangegeven dat er tot 2012 2 schoolgebouwen hebben gestaan en dat bouwmogelijkheden nog aanwezig zijn. Dit is correct conform bestemmingsplan mag hier voor maatschappelijke doeleinden gebouwd worden, woningen is conform bestemmingsplan niet toegestaan. Volgens mevrouw Arts is de ruimtelijke impact aanvaardbaar, wij als bewoners vragen ons echter af waar deze uitspraak op gebaseerd is. Te meer de afwijking tov het bestemmingsplan niet alleen het soort bebouwing is maar ook nog eens de hoogte van de bebouwing om dan nog niet te spreken over de locatie van de woningen binnen het gebied (planologische invulling).

Reactie:

Voor tijdelijke woningen kan een tijdelijke vergunning afgegeven worden in afwijking van het bestemmingsplan. Het is een feit dat de bestemming Maatschappelijk is. Daarmee zijn er bestaande bouwmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen. De redenatie is dat de inbreuk op de omgeving aanvaardbaar is, aangezien er al bouwmogelijkheden zijn. De tijdelijke woningen zijn inderdaad hoger dan de maximaal toegelaten bouwhoogte. De woningen liggen echter verder van de bouwgrens af ten opzichte van de omliggende woningen. Verder worden de woningen ingepast in het groen, waarmee het zicht op de woningen ontnomen wordt. Er is rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Anna van Burenstraat, Johanna van Polanenstraat en Bernhardlaan. Tijdelijke woningen horen ons inziens in een wijk te staan. De woningen worden bij voorrang verhuurd aan gezinnen met kinderen. De veiligheid is dan ook van groot belang, als ook een sociaal veilige inrichting. Er blijft veel ruimte beschikbaar voor de inrichting van een 'parkje', waarbij het BMX-baantje gehandhaafd kan blijven en in samenspraak met de omgeving wadi's, paadjes, en

groenvoorzieningen kunnen worden aangelegd. Wij zijn concluderend van mening dat tijdelijke woningen op een goede wijze ingepast kunnen worden.

c. Onder argument 1.2 wordt aangegeven dat er waterbergende voorzieningen aangelegd worden op de locatie. Dit is in het verleden bij de herinrichting van de locatie ook gedaan echter moest hier zeer snel een put met aansluiting op het riool in gemaakt

worden omdat gevaarlijke situaties ontstonden doordat het water zeer slecht door de bodem werd opgenomen lees spelende kinderen!!! (Veiligheid)

Reactie:

Het opvangen, bergen en infiltreren is een van de maatregelen die nodig zijn om de klimaatadaptatie vorm te geven. Uiteraard dient rekening gehouden te worden met de snelheid waarmee water in de bodem kan infiltreren. Dit wordt berekend en maakt deel uit van de grote wateropgave in Weert-Zuid in combinatie met de rioolvervanging en afkoppeling van schoon hemelwater. In de praktijk staan de wadi's meestal droog. De voorziening is destijds gemaakt zodat in de winterdag de mogelijk bestaat om de kinderen te laten schaatsen. De kolk is bedoeld als afvoer indien de dooi intreedt.

d. Onder argument 1.2 wordt gewezen op de reeds aanwezig parkeercapaciteit waardoor de aanleg van extra parkeerplaatsen in eerste instantie niet nodig zou zijn. Een onderbouwing van deze stelling ontbreekt en buurtbewoners betwisten het statement van mevr. Arts, met grote regelmaat is er een tekort aan parkeerplaatsen en is de druk op de parkeercapaciteit groot. Denk hierbij zeker aan de dagen dat het buurthuis in gebruik is, inmiddels is dat dus bijna dagelijks, om niet te spreken van de momenten dat er bv rommelmarkten zijn en waarbij er vele auto's op het grasveld geparkeerd staan ten gevolge van een tekort aan parkeerplaatsen.

Reactie:

De ervaring leert dat de parkeerplaatsen bij de bestaande tijdelijke woningen maar heel beperkt gebruikt worden. Dat is de reden dat we niet op voorhand extra parkeerplaatsen vereisen. Mocht achteraf blijken dat er toch extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan kunnen die gemakkelijk aangelegd worden, bij voorkeur in een open verharding.

e. Onder argument 1.3 wordt aangegeven dat tijdelijke woningen hun eigen sloop genereren, vraagteken is hoe dit wordt bedoeld daar de levensduur van deze woningen door de leverancier, conform aangeven tijdens de inloopbijeenkomst, als erg lang werden beschouwt (gelijk aan vaste woningen).

Reactie:

Hiermee wordt bedoeld dat tijdelijke woningen na 10 jaar (of met eventueel 5 jaar verlenging) weer verwijderd worden. Sloop betekent in dit geval verwijdering.

f. Kanttekeningen en risico's 1.1. De grond wordt om niet ter beschikking gesteld aan Wonen Limburg mede daar zij een onrendabele investering van ca € 263.000 voor haar

rekening neemt, is dit getoetst en wie gaat de kosten dragen voor eventuele Procedures?

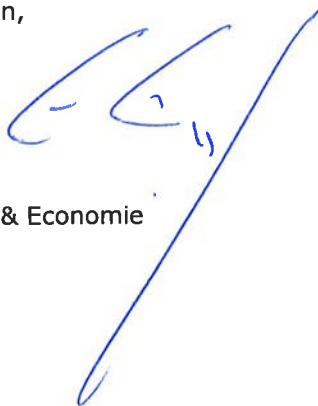
Reactie:

De informatie met betrekking tot de onrendabele investering hebben we van Wonen Limburg ontvangen. Dit is niet getoetst. We hebben er vertrouwen in dat Wonen Limburg ons de juiste informatie geeft. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de kosten van procedures.

Tot slot

Wij hopen dat u met deze brief meer begrip heeft gekregen over de achtergronden en de noodzaak voor tijdelijke woningen. Wij zien u graag op 23 september 2019 om 19.00 uur in de Boskamer van het stadhuis Weert.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long diagonal stroke.

Edwin Eggen
Hoofd afdeling Ruimte & Economie