

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente West Betuwe
Cc Raadsleden en commissieleden Ruimtelijke Ordening
Postbus 112
4191 CC Geldermalsen

Geldermalsen, 24 maart 2025

Geacht College, Raadsleden en Commissieleden,

Waarom worden goede particuliere woningbouw initiatieven niet constructief beoordeeld, niet inhoudelijk behandeld en wordt er niet eens de moeite genomen om met ons in gesprek te komen?

We zijn door een ambtenaar geadviseerd te wachten tot de “kanskaart” voor Meteren aan de beurt komt, inmiddels blijkt dat excuses kanskaarten helemaal niet voor kleinschalige projecten is opgezet, maar wel gebruikt om het initiatief af te wimpelen.

Quote

projecten blijven vrije kavels beschikbaar. Daarnaast werken we de mogelijkheid uit om voor bepaalde tijd een meergeneratie- of mantelzorgunit op eigen terrein te plaatsen. Ook werken we de mogelijkheid om flexibele tijdelijke woonvormen (waaronder ook tiny houses vallen) te realiseren, nader uit.

In de kleinschalig collectieve aanpak maken we een omslag van “individuele bouwtitels” naar “bij voorkeur een collectieve aanpak”: individuele aanvragers zal nadrukkelijk worden gevraagd of geadviseerd om binnen de kern samenwerking met andere initiatieven en/of draagvlak bij inwoners te realiseren. Daarmee sluiten we aan op onder meer de kernagenda's en het kerngerichte werken en spelen we meer in op de lokale woonbehoefte

In de woningbouwprogrammering nemen we voor die kernen waarvoor in de bestaande programmering weinig concrete plannen zijn opgenomen en waar ook de afgelopen jaren weinig gerealiseerd is, een reservering op van 10 tot 20 woningen voor kleinschalige initiatieven (waaronder ook CPO). Het gaat dan om de volgende kernen: Acquoy, Asperen, Buurmalsen, Deil, Enspijk, Est, Gellicum, Heesselt-Varik, Heukelum, Hellouw, Meteren (dorp), Neerijnen, Spijk, Tricht en Opijnen.

5. Omvang sociale voorraad

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de bestaande sociale woningvoorraad per kern. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties willen we streefcijfers m.b.t. de aan te houden sociale voorraad per kern vastleggen. Bij mutatie (verhuizing, uitponen, sloop/nieuwbouw, nieuwbouw) bieden deze streefcijfers dan een kader voor de (her)invulling van de sociale voorraad.

In aansluiting op de woonvisie houden we daarbij de volgende streefcijfers aan:

Kernen met grotere vraag naar sociale huur: Asperen, Beesd, Geldermalsen, Haften, Herwijnen, Heukelum, Vuren, Waardenburg: 20-30% van de totale voorraad;

Kernen met recente uitbreidingslocaties en achterblijvende sociale huurvoorraad-ontwikkeling: Meteren, Tricht: 20-30% van de nieuw toe te voegen woningen

Overige kernen: tenminste 15% van de totale voorraad.

Unquote

Wij (initiatiefnemers) zijn nu ca 7 jaar actief bezig met dit HEEL kleinschalige bouwplan aan de Bredestraat te Meteren, waar overigens meerdere bouwplannen (lintbebouwing) wel positief zijn beoordeeld, maar ons plan om onbekende redenen niet eens wordt behandeld.

Uw ambtenaren komen met een opmerking naar mevrouw [REDACTED] dat in de jaren 80 er geen bouwvergunning werd verstrekt en dus nu ook niet verstrekt moet worden, dat is natuurlijk geen argument en staat haaks op uw eigen huidig college programma.

Immers uw coalitie en college programma stelt onder andere het volgende:

- Particulier initiatief wordt positief benaderd zoals in de coalitie is afgesproken dat is echt anders dan NEE (de negatieve benadering), maar JA, MITS (de positieve benadering)
- Openplekken binnen de dorpsgrenzen verdienen een kans tot ontwikkeling zelfs zonder kanskaarten
- De Bredestraat is juist een gebied waar lintbebouwing een pre zou moeten zijn
- Het stuk grond heeft geen culturele waarde en is zeker geen doorkijk plek aangezien aan alle kanten huizen staan gebouwd in het aangrenzende gebied “de Kalenberg”
- Agrarische werkzaamheden zijn niet mogelijk. Met de bouw van de Kalenberg is een afspraak gemaakt met de huidige eigenaar en de gemeente dat er geen fruitteelt meer mag plaats vinden en eventuele bebouwing door de grondeigenaren zelf moet worden ontwikkeld
- Er is geen probleem met betrekking tot de spuitzones, omdat de afstand 50 meter niet wordt overschreden

Sterker al zou dit een “issue” zijn dan nog kan het college anders besluiten, zo nodig kunnen de huizen gebouwd worden rekening houdend met uw eisen.

Conclusie

- Er wordt niet in buitengebied ontwikkeld
- Andere bouwplannen zijn verder aan de Bredestraat wel gehonoreerd
- Daarnaast is het de bevoegdheid van het college om advies van een ambtenaar te negeren
- Initiatiefnemers realiseren zich dat er mogelijk kosten zullen worden doorbelast om de bouw te realiseren

Nadere duiding

De Dorpsraad Meteren, de gebiedsmakelaar en voormalige wethouder mw. [REDACTED] (VVD), hebben zich zeer positief uitgesproken over de plannen, de initiatienemers hebben aangegeven dat niet de hele kavel voor eigen gebruik bedoeld is.

Wij bieden aan de gemeenschap een kinderboerderij 1000 M2 (semi) openbaar groen met klein vee (schapen, geitjes, kippen etc.), afrasteringen en creëren een toegang aan de Verlengde Bredestraat.

Ondanks dit alles heeft dit niet geleid om tot een inhoudelijk gesprek te komen.

De eerste keer scoorde het plan, zonder duidelijke redenen, te weinig punten in de puntentelling van het toen geldende afwegingskader.

Daarnaast wordt al die jaren steeds aangegeven om zoals hiervoor is aangegeven “ te moeten wachten op de te ontwikkelen kansenskaart.

Zoveel jaar laten wachten op een kansenskaart, die klaarblijkelijk werd gebruikt om de “boot” af te houden.

Het voorhouden: wacht op de kanskaart voor Meteren. Navraag leert dat de zogenaamde kanskaarten hebben helemaal geen betrekking op deze kleinschalige projecten. Dit komt niet geloofwaardig meer over. Zie ook het quote stuk dat is ingescand uit uw woningbouwprogramma.

Vanaf 2018 is de heer [REDACTED] van Luiken Architectuur & Advies samen met de heer [REDACTED], adviseur gebieds- en locatieontwikkeling, bezig geweest om een goed onderbouwd verhaal en compleet plan te maken voor deze ontwikkeling.

Helaas heeft al deze energie tot op de dag van vandaag niet geleid tot enige medewerking vanuit de gemeente.

Het plan in hoofdzaak voor de invulling van het nu braakliggende terrein als omschreven in bijgevoegd ‘verzoek aanpassing bestemming’ d.d. 27 januari 2023:

De bouw van 1 vrijstaande woning en 2 geschakelde woningen in de categorie betaalbare woningen; deze woningen zijn levensloopbestendig en 1 hiervan is geschikt voor bewoning door mindervaliden.

Van de geplande woningen valt dus 66% in de categorie betaalbare woningen. Ook komt door de bouw van de vrijstaande woning een betaalbare woning in Meteren vrij.

Daarbij wordt 1000 m², ca. 30 % van het perceel, ingericht als (semi)openbaar groen / dierenweide. De streekeigen inpassing en inrichting wordt verder uitgewerkt door een landschapsarchitect. Bij het opstellen van de kernagenda van Meteren is uitgekomen dat hier vanuit de bewoners behoefte aan is.

De kosten van de aanleg en het onderhoud van het (semi)openbare groen / dierenweide nemen de initiatiefnemers vanuit hun stichting voor eigen rekening.

Onze jarenlange energie en arbeid, van schetsen door de architect tot maquette en 3D tekenwerk en gesprekken met het dorp zelf leiden via de reguliere wegen niet tot enige medewerking.

Een plan als dit, wat toegejuicht word door het dorp, van braakliggend terrein naar een verbetering en aanvulling voor het dorp, dit moet toch een kans krijgen ?

Wij vragen dan ook of we in gesprek kunnen komen om onze plannen een kans te geven. 'We pakken het in een later stadium op en u moet geduld hebben' moeten we toch na zoveel jaren kunnen omzetten naar actie zoals een reëel vooroverleg en eventuele aanpassingen naar behoefte om een definitieve aanvraag in te dienen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Bijlagen

- Verzoek aanpassing bestemming d.d. 27 januari 2023
- Schetsontwerpen d.d. 8 maart 2019 en 27 januari 2023
- Kadastrale situatie Gemeente Geldermalsen H2267