

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1670448
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1670423
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Oud Boshoven 4, hernieuwde aanpassing planvoornemen.

### Voorstel

In principe met het planvoornemen voor 4 woningen in de vorm van twee bouwmassa's elk ter omvang van een langgevelboerderij ter plaatse van Oud Boshoven 4 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro).

### Inleiding

Het college heeft op 13 april 2021 in principe ingestemd met de ontwikkeling van 5 starterswoningen in de vorm van een langgevelboerderij op de locatie Oud Boshoven 4 en een ruimte voor ruimte woning op het aangrenzende agrarisch perceel. Het is na nader onderzoek gebleken dat de bouw van 5 starterswoningen in de vorm van een langgevelboerderij, die voor starters financieel haalbaar zijn, niet realistisch is. De stichtingskosten worden te hoog, mede gelet op de gestegen bouwkosten.

Uw college heeft op 15 maart 2022 besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van het bedrijf naar 2 woningen in de vorm van een langgevelboerderij.

Inmiddels heeft de oorspronkelijke initiatiefnemer en eigenaar zijn panden aan Oud Boshoven 4 (bedrijf) en 6 (woning) te koop gezet en is er een gegadigde voor deze locatie. Namens hem is door het bedrijf Open Architecture Office uit Eindhoven een hernieuwd principeverzoek ingediend voor 4 woningen in de twee volumes die in maat en schaal refereren aan de langgevelboerderijen in de straat. Door ook een schuur bij de woning Oud Boshoven 6 te slopen kan een ruimer perceel voor herontwikkeling beschikbaar komen, waardoor een verbetering van de situatie ontstaat. Bovendien wordt het perceel bij Oud Boshoven 6 (een 2<sup>^</sup>1 kap woning) wat verkleind. Het perceel is in de huidige situatie 2.385 m<sup>2</sup>, hetgeen erg royaal is. Het bedrijfsgedeelte is lang en smal en geeft daardoor beperkingen.

Weert, 9 mei 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 24 mei 2022

Nummer: 8

De secretaris

## **Beoogd effect/doel**

Met dit besluit wordt een haalbare sanering en herontwikkeling van een (niet-agrarisch) bedrijf in een woonwijk nagestreefd, waarbij de omvang van de woonpercelen meer in verhouding tot elkaar staan.

## **Argumenten**

*Er ontstaat een verbetering van de stedenbouwkundige situatie.*

Bij de vormgeving van dit plan met vier woningen is met veel zorg gekeken naar de inpassing van de nieuwe woningen binnen de huidige historisch gevormde structuur van de bebouwing. Ook met de hoekverdraaiing tussen de twee volumes is gezocht naar een voortzetting van de manier waarop de panden aan Oud Boshoven 14 en 18 zijn gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Het plan past uitstekend binnen de structuur van het gebied. De typologie van een langgevelboerderij sluit goed aan bij de omgeving. Het vergroten van de kavel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de geprojecteerde woningen. De eerder gestelde voorwaarden ten aanzien van de goothoogte (max. 4,5 m) en bouwhoogte (max. 8 m) blijven van toepassing.

## **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Voor de herontwikkeling is een bijdrage verschuldigd van € 18,- per m<sup>2</sup> over het plangebied voor de 4 woningen. Bij de aangegeven oppervlakte van 2.230,15 m<sup>2</sup> bedraagt de bijdrage € 40.142,70. Dit bedrag komt ten goede aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds.

Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan.

## **Duurzaamheid**

De woningen dienen aan de BENG-normen te voldoen. Verder wordt initiatiefnemer verzocht zoveel als mogelijk met open verharding te werken. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaatadaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

## **Uitvoering/evaluatie**

De ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan dat wordt herzien en waarvan het traject al loopt in verband met de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het naastgelegen (agrarische) perceel en de sanering van de bedrijfsbestemming met herontwikkeling naar 'Wonen'.

## **Communicatie/participatie**

Verzoeker wordt per brief geïnformeerd. In de brief wordt tevens aandacht gevraagd voor communicatie en participatie met de omgeving.

## **Overleg gevoerd met**

Intern:

R&E: Frits Lamers

Extern:

-

**Bijlagen:**

1. Antwoordbrief
2. Principeverzoek
3. Impressie
4. Bestaande situatie
5. Nieuwe situatie

