



WRT-032591

03 MRT 2023

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Weert

Weert, 2 maart 2023

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Oud Boshoven 4  
(NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-ON01)

Geachte college van Burgemeester & Wethouders,  
Geachte leden van de Weerter gemeenteraad,

In oktober 2020 zijn wij naar Oud Boshoven verhuisd uit een twee-onder-een-kap vanuit het drukke Groenewoud.

Tijdens de coronapandemie werd het ons duidelijk dat de drukte om ons heen toch niet voor ons was met veel verkeer en geluidsoverlast door omwonenden.

Oud Boshoven stond op de markt, een mooie vrijstaande woning met royaal perceel een eigen oprit en garage. Gelegen in een schitterende rustige groene buurt dat voelt als buitengebied maar toch op een steenworp van de binnenstad lag. De ideale wereld voor ons.

Voordat we de woning kochten zijn wij in juli 2020 in gesprek gegaan met mevr. Arts van de gemeente Weert over de mogelijkheden van verbouwen op Oud Boshoven. Tijdens dit gesprek hebben wij ook vragen gesteld over het veld tegenover Oud Boshoven. Er werd gezegd dat hier niet op gebouwd zou en mocht worden gezien deze zowel bestemming agrarisch als dubbelbestemming archeologie hoog had. Met dat in gedachte waren wij gerust gesteld en hebben wij de knoop doorgehakt om Oud Boshoven te kopen en te gaan renoveren.

Tot onze grootste verbazing stond er ineens in april 2021 (Nog geen jaar later!) op Weertdegekste.nl een aankondiging met principeverzoek om vijf starterswoningen tegenover Oud Boshoven te gaan realiseren. Wij hebben hierop direct contact met de gemeente opgenomen met de vraag of wij inspraak kon hebben op het process, met onze beweegredenen waarom wij hier op tegen waren. Er werd beloofd ons op de hoogte te houden, hier hebben wij echter niets meer op mogen vernemen.

Meer dan een jaar ging voorbij.

Via een buurman kregen wij in juni 2022 de mededeling dat gemeente Weert opnieuw een verzoek voor Oud Boshoven 4 aan het behandelen was, dit maal vier woningen. Weer hebben wij direct contact opgenomen, opnieuw aangegeven dat ons standpunt niet veranderd was en dat wij bij het process betrokken wouden zijn. Er werd wéér beloofd ons op de hoogte te houden. Helaas wéér niets meer vernomen.

Ineens ligt er op 25 januari 2023 een uitnodiging in de bus voor een inloopbijeenkomst voor de bouwplannen van Oud Boshoven 4.

Wij zijn echt stomverbaasd dat het al zover heeft kunnen komen, er is 0,0 participatie geweest met de omwonenden door de initiatiefnemer of de gemeente Weert met betrekking tot dit huidige ontwerp-bestemmingsplan, desondanks dit meermaals verzocht en kenbaar gemaakt te hebben bij de gemeente.

Wij zijn totaal niet tegen bouwen (In lijn met de rest van de straat!) op dit perceel, maar de manier waarop dit proces verlopen is, roept grote vraagtekens bij mij op.

Nu is het praktisch onmogelijk om objectief te blijven en enkel de ontwerp bestemmingsplan te bespreken, gezien de inloopsessie het eind product liet zien, 2x 2 onder 1 kap, dus 4 woningen en de tijd om inspraak te hebben bij het ontwerp bestemmingsplan al voorbij lijkt te zijn.

Met deze brief willen wij de gemeente Weert nogmaals attenderen dat dit plan totaal niet in deze straat of zelfs buurt thuishoort, zoals al aangegeven in april 2021 en juni 2022.

Oud Boshoven heeft bepaalde uitstraling:

1. Vrijstaande woningen enkellijnse bebouwing
2. Royale percelen. (Gemiddeld c.a. 1200m<sup>2</sup>)
3. Royale bouwvlakken (Gemiddeld c.a. 200m<sup>2</sup>)
4. Royaal ruimte voor tuin/groen. (Gemiddeld 1000m<sup>2</sup>)
5. Royale voortuinen met veel groen. (Rooilijn c.a. 12m van de perceelgrens)
6. Eigen oprit met ruimte voor >3 auto's.
7. Eigen garage of externe berging.

Oud Boshoven 2 ontwerp-bestemmingsplan komt bijna geheel overeen met het straatbeeld.

1. Vrijstaande woning enkellijnse bebouwing
  2. Groot perceel (c.a. 1175m<sup>2</sup>)
  3. Groot bouwvlak (c.a. 260m<sup>2</sup>)
  4. Vol op ruimte voor groen/tuin (c.a. 915m<sup>2</sup>)
  5. **Enkel het bouwvlak staat te dicht op de straatkant ( rooilijn c.a. 5m i.p.v. 12m)**
  6. Ruimte voor eigen oprit
  7. Ruimte voor eigen garage of externe berging.
- Op het positioneren van het bouwvlak na, geen bezwaar.

Oud Boshoven 4 ontwerp-bestemmingsplan komt totaal niet overeen met het straatbeeld en is atypisch voor de straat.

1. **2x identieke 2 onder een kap (4 woningen totaal) – dubbellijnse bebouwing, dus een "Buurt binnen een buurt"**
2. **Groot perceel (c.a. 2250m<sup>2</sup>) waarvan c.a 300m<sup>2</sup> opzij gezet word voor parkeerplein. Blijft per woning c.a. 488m<sup>2</sup> over (t.o.v. c.a. 1200m<sup>2</sup>)**
3. **Bouwvlak per woning c.a. 138m<sup>2</sup> (t.o.v. 200m<sup>2</sup>)**
4. **Nauwelijks ruimte voor groen/tuin c.a. 350m<sup>2</sup> (t.o.v. c.a. 1000m<sup>2</sup>)**
5. **Bouwvlak staat te dicht op de straat ( rooilijn ca. 5m i.p.v. c.a. 12m)**
6. **Geen ruimte voor eigen oprit.**  
Parkeervakken hebben uitstraling van sociale huurwoningen/centerparks.  
Nergens in de straat of buurt vind je dit terug. Er is ook geen mogelijkheid tot overloop.
7. **Geen ruimte voor eigen garage of externe berging.**

### Extra opmerkingen/bezorgdheden:

#### 1. Parkeren

Oud Boshoven 8 heeft geen achterom, enkel via Oud Boshoven 6.

Momenteel maken Oud Boshoven 6 en 8 gebruik van de inrit van Oud Boshoven 4.

De extra druk van vijf (Oud Boshoven 2 + 4) potentiële gezinnen, plus het wegnemen van de oprit van Oud Boshoven 6 en 8 gaat resulteren tot extra parkeer drukte in de straat.

De straat Oud Boshoven heeft een berm aan beide kanten van de straat die zeer gevoelig is voor verkeersdrukke bij nat weer. Sommige bezoekers hebben vaker ook een aversie voor de (modderige) berm en parkeren midden op straat.

Dit lijdt weer tot onveilige verkeers situaties gezien er geen verhard voetpad is.

Niet te spreken over het landbouw verkeer dat door de straat komt, deze kan er nauwelijks langs, zonder de berm nog verder te beschadigen.

Incidenteel kan hebben wij er geen problemen mee, maar structureel word een ander verhaal, de kans dat dit structureel word neemt toe naar mate er meer gezinnen komen te wonen.

Met Oud Boshoven 6+8 zonder eigen inrit, 4 gezinnen op Oud Boshoven 4 plus een nieuw gezin op Oud Boshoven 2, hebben we ineens 7 "extra" gezinnen met verjaardagen, feestjes en bezoek die nergens de auto kwijt kunnen.

#### 2. Positionering van voorgestelde nieuwe inrit.

Waarom kan er geen gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit, in het ontwerp bestemmingsplan?

8 parkeerplaatsen, 8 potentiële verkeers bewegingen die snachts overlast veroorzaken door de koplampen naar binnen schijnen bij Oud Boshoven

#### 3. Groen op huidig perceel van Oud Boshoven 6

Hier staan een aantal schitterende oude bomen, die min of meer de uitstraling van deze kant van de straat bepalen.

Er komen ramen op de 1<sup>e</sup> verdieping die potentieel regelrecht onze woonkamer, slaapkamer voor en achtertuin (met zwembad) in kunnen kijken.

In de huidige plannen komt dit groen te vervallen (Bouwvlak op 5m van de straat)

Echter, als het bouwvlak op 12m gepositioneerd zou worden, kan dit groen behouden worden en zou er ook geen sprake zijn van inkijk.

### Conclusie:

Naar onze mening horen op het perceel van Oud Boshoven 4 maximaal twee woningen te staan, die de uitstraling van de straat als leidraad gebruiken.

Het plan voor Oud Boshoven 4 sluit totaal niet aan bij de rest van de straat of zelfs het bestemmingsplan voor Oud Boshoven 2. Er zou een te grove inbreuk gemaakt worden op wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit zal de samenhang verstoren van het straatbeeld.

Kijk naar Oud Boshoven 5a en Oud Boshoven 9 – die zijn beide recentelijk gerealiseerd en zijn een aanwinst voor de straat.

Dit centerparks uitstraling project past gewoon niet in de beeldkwaliteit van de straat.





**Gemeente Weert  
t.a.v. gemeenteraad  
Postbus 950  
6000 AZ Weert**

HS100 X #X910YDX#00#0000#