



WRT-032677

1

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
06 MAART 2023	
ZAAKNR.	
AFD./NR.	
RAADSNR.	
KOMTE NAAR	

Gemeente Weert
t.a.v. B & W en de Raad
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Weert, 5 maart 2023

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


Geacht college van burgemeester en wethouders en leden van de Weerter gemeenteraad,


Als bewoners van de straat Oud Boshoven in Weert voelen wij ons bevoorrecht. Onze straat, aan de rand van de wijk Boshoven straalt rust, ruimte en groen uit. Dit was voor ons ook reden om hier zo'n 25 jaar geleden te gaan wonen.

Nu stelt het college het ontwerp bestemmingsplan Oud Boshoven 4 vast en legt dit voor aan de gemeenteraad ter goedkeuring. Dit plan behelst de bouw van twee keer twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning(Oud Boshoven 2). Deze plannen op deze plek passen wat ons betreft totaal niet in de bestaande beeldkwaliteit die onze straat uitstraalt.

Nu blijkt dat de huidige koper dit perceel, wat te koop stond als: TE KOOP WOONHUIS TWEEKAPPER MET BOUWERCEEL, hier de vraag bij de Gemeente Weert heeft ingediend of hij de huidige plannen daar op dat bouwperceel kan en mag realiseren.

Geen probleem volgens De Gemeente Weert, want er ligt al een bouwplan klaar! Dat bouwplan, wat klaar zou liggen, gaat alleen niet door, omdat de initiatiefnemers het financieel niet rond kregen. Dit plan, wat dus niet door ging, waren vijf starterswoningen onder één kap in de vorm van een langgevel boerderij die zou moeten lijken op de langgevel boerderij liggende op Oud Boshoven 10. Het zou ook verder van de straat komen liggen als de huidige plannen en het totaal plaatje zou kleiner zijn. Maar het mooie van deze eerste plannen, vijf-onder-één-kap Lang-gevel-Boerderij, is dat de bewoners van Oud Boshoven totaal NIET geïnformeerd zijn over deze allereerste plannen.

 de vorige bewoners van Oud Boshoven 6, hadden de vraag ingediend om het weiland dat langs hun werkplaats(stoffeerderij) ligt om te turnen tot bouwkafe! Dat was wel mogelijk, maar dan moest er wel wat tegenover staan. En de Gemeente Weert wist dat vijf vrienden bouwplannen hadden om samen starterswoningen te realiseren. Dus dacht De Gemeente Weert, dit is een mooie locatie, Oud Boshoven 4, voor die vijf vrienden. En zo bedacht de Gemeente Weert het plan: U heft het bedrijf op en wij, Gemeente Weert, geven toestemming om daar die vijf-onder-één-kap te realiseren en zorgen ervoor dat het weiland, minus een klein stukje van de grond liggende aan Oud Boshoven 4, een Ruil-Voor-Ruil Kavel wordt.



Dus deze plannen lagen er inderdaad en die heeft De Gemeente Weert doorgespeeld naar de huidige initiatiefnemer Joris en hij heeft de boel een beetje opgeblazen en er niet vijf (starters) woningen, maar 2 royale Twee-Onder-Één-Kap op papier gerealiseerd!

Tijdens een inloopsessie die door de gemeente en initiatiefnemer is georganiseerd op 7 februari 2023 is door vrijwel alle bewoners van de straat uitgelegd aan de initiatiefnemer dat de plannen, die 2 royale Twee-Onder-Één-Kap, niet passend zijn in deze straat. Echter bleek uit deze avond dat het toch nog noodzakelijk is om een zienswijze in te dienen. Een gemiste kans wat betreft participatie tussen initiatiefnemer en omwonenden. De term informatieavond wordt namelijk erg letterlijk genomen. 'We geven de informatie en de omwonenden mogen het er mee doen'. Dat terwijl we niet tegen bebouwing zijn, alleen de mate waarop en de randzaken zoals parkeren en de bouwmassa storen ons.

Dat is de reden van deze zienswijze waarin we uitleggen waarom de plannen wat ons betreft gewijzigd vastgesteld moeten worden.

MOTIVATIE:

De straat Oud Boshoven is geen straat op zichzelf, maar een wijk, ondertussen deel van de wijk Boshoven. Al op vroegere kaarten is de lintbebouwing van de straat te zien en deze bebouwing is nu nog steeds zo. De bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande woningen met een gemiddeld perceel van ruim 1000m², met een royale voortuin, veel groen, parkeren op eigen terrein en landelijke uitstraling. Gelegen vlak bij de beschermde "Schans" van Boshoven!

De vrijstaande bouwkavel die conform Ruimte voor Ruimte wordt gerealiseerd (Oud Boshoven 2) is prima en passend in de straat. Die laten we in het geval van deze zienswijze buiten beschouwing. Het gaat in dit geval om de twee twee-onder-een-kapwoningen op Oud Boshoven 4.

Enkele punten waarom dit plan niet passend is:

- Deze woningen staan op postzegelperceeltjes. Het doel was overduidelijk om zoveel als mogelijk woningen op de vierkante meters te krijgen zodat de initiatiefnemers zoveel mogelijk opbrengst genereren. Daarmee wijken de woningen af van het straatbeeld.
- De woningen liggen dicht op de straat. De rooilijn wordt, zo lijkt het, niet gehandhaafd.
- De woningen hebben nauwelijks tuin. Hoe moet hier waterberging van de hemelwaterafvoer plaats vinden? Is er voldoende plek voor infiltratie?
- Parkeren wordt geregeld door parkeervakken die voor de woningen liggen. Dit is een principe wat je veel terugziet bij huurwoningen, maar wat in de omgeving van Oud Boshoven nergens voorkomt. De parkeerplekken, zoals wordt voorgesteld, zijn simpelweg veel te prominent aanwezig.
- Bezoekers zullen op onze smalle straat moeten gaan parkeren en dit gaat ten koste van de veiligheid en de berm zal kapot gereden worden. Oud Boshoven is daar niet voor ingericht!
- De oprit van de woningen Oud Boshoven 6 en Oud Boshoven 8 komt met deze plannen te vervallen. Waar gaan de bewoners van deze twee adressen nu parkeren? Langs de straat is geen optie aangezien de straat smal is en druk wordt bereden, ook door breed landbouwverkeer.



- Op Oud Boshoven 6 is sinds kort een kapsalon gevestigd. Parkerende bezoekers parkeren nu al in de bermen, of bij modderig weer op de straat. Dit zorgt voor onveilige situaties aangezien er in deze straat geen trottoir aanwezig is.
- Het volledige volwassen groen en prachtige bomen zoals die nu aanwezig zijn, komen, conform de huidige tekeningen, te vervallen.
- De geplande woningen op Oud Boshoven 4 voorzien niet in een behoefte. Volgens het woningmarkt onderzoek Regio Midden Limburg 2018 – 2030 voor de Gemeente Weert is er een groeiend aantal ouderen en is er groei voor de sociale doelgroep. In beide gevallen hebben zij geen voordeel van de bouw van deze woningen. Ze zijn niet betaalbaar voor deze groep en ook nog eens niet levensbestendig.

Wat zou anders kunnen:

- De eerste plannen van de 5 vrienden die er één blok van vijf starters woningen op de plek van de werkplaats van Stoffeerderij Mertens wilden realiseren waren ons inziens beter dan de bouwplannen van [REDACTED]
- Er wordt verteld dat er een bouwplan gerealiseerd mag worden wat er uit ziet als Oud Boshoven nr. 10! Een Langgevel Boerderij met een "schuur" er achter. Nou de bouwplannen, zoals ze er nu bij liggen, lijken daar helemaal niet op. De twee twee-kappers zijn even groot volgens de huidige plannen. Dus, dan plan wijzigen in de stijl van Oud Boshoven nr. 10.
- Of, als De Gemeente Weert haar zinnen toch door wil zetten, deze twee twee-kappers 90 graden draaien, zodat ze achter elkaar komen te liggen. De plek tussen deze twee blokken wordt dan een straatje waar iedereen haar/zijn heilige koe kwijt kan. Blok een heeft de tuinen aan de kant van de straat "Oud Boshoven" en Blok twee heeft de tuinen aan de achterzijde richting Boshoven. Huidige groen kan dan ook behouden worden.



CONCLUSIE:

Zoals u kunt lezen is onze conclusie dat dit plan niet past binnen de huidige situatie van Oud Boshoven. Waar in Laarveld fase 3 speciale zones zijn ingericht waarin woningen moeten voldoen aan een beeldkwaliteitsplan, wordt dit hier, zo lijkt het, volledig losgelaten. Zijn wij dan tegen bouwen? Nee. Absoluut niet. Er is zeker ruimte voor de realisatie van woningen. Het zouden er echter geen vier moeten zijn, maar maximaal 2. Daarbij kan er worden voldaan aan een fatsoenlijke voor- en achtertuin, en een oprit naast de eigen woning. Daarbij blijft de consistentie van de uitstraling van de straat in tact en zorgt het nieuwe plan juist voor een verbetering, en niet voor een vermindering van de uitstraling van onze straat.

Toevoeging:

- Vier extra pagina's die een stedenbouwkundige samen met ons nog eens op papier heeft gezet. Dus de visie van een Stedenbouwkundige hebben we toegevoegd.
Zie bijlage OUD BOSHOVEN 4 (& 2)

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groeten,

PS: Graag willen wij e.e.a. tijdens de commissievergadering, in de daarvoor bestemde spreektijd, toelichten.

OUD BOSHOVEN 4 (& 2)

We hebben met een stedenbouwkundige naar het plan gekeken.

Wij komen tot de volgende bevindingen:

- > Er is sprake van een eerstelijns bebouwing (de tweekapper aan de straat) en een tweedelijns bebouwing (de achtergelegen tweekapper). Wat opvalt is dat beide bouwvolumes identiek zijn, ook in verschijningsvorm. De architect geeft aan te willen appelleren aan de historische, agrarische bebouwing, zoals op deze plek gebruikelijk was - en nog zichtbaar is. Het gebouw aan de straat zou dan de uitstraling van een boerderij (hoofdgebouw/"boerderijwoning") moeten hebben en het achtergelegen gebouw de uitstraling van een schuur (bijgebouw/"schuurwoning"). Er zou dus een duidelijk verschil in hiërarchie (uitstraling, grootte, materiaalkeuze) moeten zijn tussen beide gebouwen. Twee exact dezelfde gebouwen, achter elkaar gepositioneerd, zijn atypisch voor Oud Boshoven;
- > De eerste tweekapper is niet gericht naar de straat. De zijkant van de woning vormt het gezicht naar de straat en sluit zich daardoor feitelijk af van de straat. Omdat ook de achterste tweekapper geen verbinding met de straat heeft, ontstaat een buurtje binnen een buurt. Ook dit is atypisch voor Oud Boshoven. Uit sociaal oogpunt is dit overigens ook ongewenst;
- > De parkeerruimte met 8 plaatsen is te prominent aanwezig. De verschijningsvorm/wijze van parkeren in een soort doorlopend straatje is ook weer atypisch voor de straat/buurt; dit komt nergens voor. Hoewel de parkeernorm (aantal plaatsen) waarschijnlijk reken technisch wel klopt is er geen overloop op eigen terrein mogelijk. Dat wil zeggen: bij meer dan 8 auto's (niet geheel onlogisch bij dit type woningen) moet worden geparkeerd op de openbare weg. Dit is niet gewenst gezien het karakter en de beperkte breedte van de weg (ontsierend, beschadiging kwetsbare bermen, potentieel verkeersonveilig);
- > Mede omdat de parkeerruimte een fors deel van het perceel inneemt zijn de kavels relatief klein. Dit leidt tot een hoge bebouwingsdichtheid (groot bouwvlak op kleine kavels), die elders in de straat niet voorkomt. Ook hier dus geen aansluiting bij het karakter van de buurt;
- > Qua architectuur: de tweekappers vormen een dissonant. De veelvuldig repeterende uitstraling van dakkapellen (vier op een rij) en raampartijen en het kleurgebruik zijn duidelijk afwijkend van de bestaande, ook van de meer moderne, huizen op Oud Boshoven.

Kortom, het lijkt erop dat de initiatiefnemer ontwikkelwinst boven zorgvuldige, ruimtelijke inpassing stelt.

Op de Ruimte voor Ruimte woning hebben wij verder geen opmerkingen. Hooguit zou de woning verder naar achteren op de kavel kunnen worden gezet. Deze kavel is verder groot genoeg om parkeren, groen, waterberging, e.d. mogelijk te maken.

Volgens de Welstandsnota van de gemeente is dit deel van Weert 'welstandsvrij'. Gelet op bovenstaande bevindingen kan je wellicht met succes een beroep doen op de zogenaamde excessenregeling: je zou kunnen betogen dat het plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand, omdat er een "te grove inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is" en [het plan] "de samenhang verstoort met het straatbeeld" (zie bijlagen). Volgens de nota zou in dit geval er alsnog door de welstandsc commissie naar moeten worden gekeken. Dat biedt geen garantie voor succes, maar je bereikt er in ieder geval wel mee dat er door externe deskundigen naar wordt gekeken en er niet alleen een ambtelijke toets wordt gedaan.



Alternatief

Al met al zou het passender zijn om te kiezen voor één (wellicht duurdere) tweekapper aan de straat en deze 90 graden te draaien, dus met de lange zijde aan de weg. De rooilijn aan deze zijde van Oud Boshoven verspringt nogal, maar passender lijkt een afstand van tussen 8 á 10 meter van de weg (in plaats van 5 m). Indien er één tweekapper wordt gerealiseerd is de kavelgrootte ook zodanig dat parkeren op eigen terrein geen probleem vormt. Bovendien is er dan meer ruimte voor groen en regenwaterbuffering, hetgeen bijdraagt aan het tegengaan van verdroging, voorkomt dat er onnodig schoon hemelwater op het riool wordt geloosd, hittestress beperkt en een vriendelijke uitstraling oplevert. Verder zou nog kunnen worden opgevoerd dat door de grotere kavels ook ruimte ontstaat voor een garage, schuurtje, e.d. Deze tweekapper zou ook beter passen bij de grotere Ruimte voor Ruimte woning.

Zie ook bijlage:

- WELSTANDSNOTA 2017 pagina 9 van 46 toegevoegd

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] WEERT

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



WELSTANDSNOTA

2017



Ook bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd of bouwwerken in een welstandvrij gebied moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet kan het bevoegd gezag de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Zie ook hieronder "10. Excessenregeling".

9. Excessenregeling

De Woningwet is het kader voor het bevoegd gezag (college van Burgemeester en Wethouders, Provincie of Rijk) om repressief tegen excessen op te treden. Het is namelijk op grond van artikel 17 van de Woningwet niet toegestaan dat een (bestaand) bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit geldt niet alleen voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend. Het geldt ook voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Er is sprake van een excès wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze - dus ook voor niet-deskundigen zichtbaar - in ernstige mate in strijd is met "redelijke eisen van welstand". Het gaat in gevallen van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Van ernstige ontsiering kan sprake zijn indien:

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame en blinderingen, de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
- een bouwwerk of gebouw geheel of gedeeltelijk in vervallen toestand verkeert (afgebrand, ingestort e.d.);
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
- een te grove inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria);
- er kwalitatief, ook in relatie tot het welstandsniveau, laagwaardig materiaal is gebruikt.

Bij aanschrijving in dit kader wordt de welstandscmissie om advies gevraagd. Dit advies is nodig voor een goed gemotiveerde en zorgvuldige belangenafweging bij besluiten die verstrekkende gevolgen kunnen hebben. Het welstandsadvies is gebaseerd op de gebiedsgerichte karakteristieken en algemene welstandscriteria in het niveau 'soepel' (criteria 1 t/m 8, zie bladzijde 15).

10. Wijziging Bor ('kan-bepaling')

De laatste jaren zijn de vergoedingsplicht voor bouwwerken op het welstandtoezicht erg in

