

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



 Weert

Weert, 6 maart 2023

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Oud Boshoven 4

NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-ON01



WRT-032697

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Geachte 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 enkele jaren 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-kap woningen. Naderhand gevolgd door één vrijstaande woning (ruimte voor ruimte). Met name de realisatie van de twee twee-onder-een-kapwoningen passen wat ons betreft totaal niet in de bestaande beeldkwaliteit van onze straat.

Tijdens een inloopsessie die door de gemeente en initiatiefnemer is georganiseerd op 7 februari 2023 jl. is door vrijwel alle bewoners van de straat uitgelegd aan de initiatiefnemer dat de plannen niet passend zijn in deze straat. Echter bleek uit deze avond dat het toch nog noodzakelijk is om een zienswijze in te dienen. De initiatiefnemer deed deze avond namelijk letterlijk voor de bühne en was niet genegen om überhaupt iets aan te passen. 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, invulling van het groen, de bouwmassa en de korrelgrootte van de gebouwen 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. Dit is gelegen vlak bij de beschermde 'schans' van Boshoven.

De vrijstaande bouwkaavel 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-kap-woningen op Oud Boshoven 4.

Enkele punten waarom dit ontwerp-bestemmingsplan voor de vier woningen 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 eerste woning ligt dicht op de straat. De rooilijn wordt, zo lijkt het, niet gehandhaafd.



Het ontwerp zou gebaseerd zijn op een boerderij met achterliggende schuur. Daarmee zou de architect recht doen aan de historische agrarische bebouwing zoals nu op deze plek nog steeds zichtbaar is. Het gebouw aan de straat zou dan de hoofdwooning moeten zijn en de achtergelegen blok zou de uitstraling van de schuur / bijgebouw moeten hebben. Er zou dus een duidelijk verschil (uitstraling, grootte, materiaalkeuze) moeten zijn tussen beide blokken. Die is niet zichtbaar. Dat is atypisch voor Oud Boshoven. Daarnaast ontstaat er een buurt binnen een buurt. Dat is én niet passend in de straat én vanuit sociaal oogpunt niet gewenst.

De woningen hebben nauwelijks tuin. Hoe moet hier waterberging van de hemelwaterafvoer plaatsvinden? 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 sociale huurwoningen, maar wat in de omgeving van Oud Boshoven nergens voorkomt. Deze parkeervakken zijn simpelweg veel te prominent aanwezig.

Parkeren is alleen aangelegd conform de parkeernorm voor nieuwe woningen. Bezoek moet maar uitzoeken waar ze parkeren? Er zal dan geparkeerd moeten worden op de openbare weg. Dat ziet er niet uit, beschadigd de bermen en is potentieel verkeersonveilig. Er is daarvoor simpelweg geen plek.

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 woningen 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 aangezien deze niet betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep en niet geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Overige zaken

Dat de initiatiefnemer het allemaal mooier voor doet stellen dan het is blijkt ook uit de ingediende plannen B&W besluit op 17 januari 2023 over de woningen waarbij er diverse sfeerbeelden zijn bijgevoegd. Die tonen de plaatjes als twee woningen. In de praktijk kijken we hier naar vier woningen. Daarbij is het dak vol gelegd met zonnepanelen.





Echter tijdens de infoavond waren de plannen al gewijzigd:

De overkapping is al vergroot en het dak heeft al plaatsgemaakt voor dakkappen. Volgens de initiatiefnemer vergunningsvrij, echter voor de directe burenen straks een behoorlijk issue voor wat betreft inijk.



Sowieso vormen de tweekappers in dit aparte straatje een afwijking ten opzichte van de straat. De repeterende dakkappen (vier op een rij) en raampartijen zijn te afwijkend van het straatbeeld.



Gelet op het feit dat er nu al wijzigingen in het plan zijn aangebracht, zullen er voordat de woningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd ook wel veranda's, overkappingen en tuinkamers in het plan zijn aangebracht. Nog niet te spreken over verharding van een tuin, tuinhuisjes, of bergingen (aangezien er nu niet is voorzien in enige vorm van bergruimte). Daarmee is er van het groene karakter al helemaal geen sprake meer.

De straat heeft pogingen gedaan om met de initiatiefnemer het gesprek te voeren over de plannen. Dat is na een paar pogingen gelukt. Maar het had geen effect. De initiatiefnemer stelt duidelijk de plannen niet te willen wijzigen. Het is overduidelijk dat de initiatiefnemer ontwikkelwinst boven ruimtelijke inpassing stelt.

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 of misschien 3. 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 (beeldkwaliteit) in tact en zorgt het nieuwe plan juist voor een verbetering, en niet voor een vermindering van de uitstraling van onze straat.

De gemeente Weert schrijft in haar Welstandnota 2017 over een excessenregeling. Wanneer een bouwwerk de omgeving ontsiert, sterk met de omgeving contrasteert of wanneer er een grote inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is kan de welstandscommissie om advies gevraagd worden. 'Dit advies is nodig voor een goed gemotiveerde en zorgvuldige belangenafweging bij besluiten die verstrekkende gevolgen kunnen hebben', aldus de Welstandnota 2017. Wij zouden deze plannen dus graag beoordeeld zien door de Welstandscommissie voordat de gemeenteraad een besluit neemt over het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande punten hopen wij oprecht dat de gemeenteraad participatie wél hoog in het vaandel heeft staan en het ontwerpbestemmingsplan niet behandelt. Dan kan er met inspraak van de buurt een plan ontwikkeld worden wat past binnen de straat en waar iedereen blij van wordt.

Met vriendelijke groet,

6-3-23