



██████████  
██████████  
██████████  
██████████ Weert

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
07 MAART 2023	
ZAAKNR.	
AFD./NR.	
WDSNR.	
AFDELING NAAR	

Weert, 06 maart 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-ON01

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Oud Boshoven 4

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

Oud Boshoven kenmerkt zich als straat door voornamelijk streekeigen langgevelboerderijen op een ruim perceel. De afwisseling tussen wooncomplexen met omhaagde tuinen en agrarische gronden maken het karakter van deze straat uniek op Boshoven. Zo'n 15 jaar geleden waren deze kenmerken en het karakter van deze straat nog waardevol voor plannen binnen de ruimtelijke ordening. Het was destijds ongewenst om vanuit cultuurhistorisch oogpunt de open ruimten tussen de wooncomplexen in deze straat te bebouwen, waardoor het oudere Oud Boshoven zijn identiteit zou verliezen. En hiermee dan namelijk een geheel zou gaan vormen met de wijk Oda/Vrakker.

Inmiddels zijn we 15 jaar verder en is de gemeente Weert voornemens om deze identiteit uit de straat verloren te laten gaan middels een nieuw ontwerp bestemmingsplan Oud Boshoven 4 en nummer 2. Waarvoor wij graag onze zienswijze willen toelichten.

### Motivatie

Dit bestemmingsplan voor Oud Boshoven 4 bevat ruimte voor 2 twee onder een kap woningen in de vorm van langgevelboerderijen op een relatief klein perceel. Deze zijn in onze ogen niet passend in het eerder geschetste straatbeeld van langgevelboerderijen op ruime percelen op Oud Boshoven. De percelen zijn nu namelijk gemiddeld 1000 m2 per woning. De kavel Oud Boshoven 2, wegens het ruimte voor ruimte karakter, bestaat wel uit een woning met een ruim omvat kavel.

In onze ogen zou het bouwen van 1 langgevelboerderij bevattende 1 woning op de locatie Oud Boshoven 4 wel passend zijn in het karakter van de straat nu. Passend in de "perceelsgrootte" en niet onbelangrijk, passend met respect naar de historie en behoud van deze historie in dit stukje Weert.

Het bouwen van 4 woningen op 1 perceel, in tegenstelling tot de overgrote rest van de straat, waar 1 woning op 1 perceel gebouwd is, maakt onze zorgen voor de invulling van woonfunctie voor deze woningen groter. 4 woningen op 1 perceel geeft een intensief gebruik van vierkante meters wat afwijkt van de rest van de straat. Zo ook het parkeren van gemiddeld 8 auto's op het betreffende perceel. Op het perceel zijn geen garages voorzien of bergingen voor opslag. Bij de huizen in de rest van de straat zijn allemaal ruime garages en bergingen aanwezig en kunnen bewoners en bezoekers parkeren op eigen perceel, zonder overlast te veroorzaken op de doorgaande weg. Ook afwijkend is dat het gebruik en onderhoud van het perceel vastgelegd zal moeten worden in een vereniging van eigenaren. Daarnaast hebben alle woningen in de straat de status van koophuizen. Van de 4 woningen is de status huur of koop nog onbekend.

In het bestemmingsplan zal een nieuwe garage worden opgericht ten behoeve van Oud Boshoven 6. Deze garage is echter alleen te bereiken via het perceel Oud Boshoven 4. Dus nog een intensiever

gebruik van het perceel op Oud Boshoven 4. De eigenaar van Oud Boshoven 6 zal namelijk het recht op overpad moeten krijgen om bij zijn eigen garage te kunnen komen.

Daarbij voorzien de 4 woningen op 1 perceel niet in een behoefte. Volgens het Woningmarkt onderzoek Regio Midden Limburg 2018-2030 voor de gemeente Weert is 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.

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 verstrekende gevolgen kunnen hebben", aldus de Westandsnota 2017. Wij zouden deze plannen graag beoordeeld zien door de Welstandscommissie voordat de gemeenteraad een besluit neemt over het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

Graag willen wij in de toekomst blijven genieten van de prachtige locatie Oud Boshoven, met ruimte voor woningen, groen en oog voor de historie.

Waar in Laarveld 3 speciale zones zijn ingericht waarin woningen moeten voldoen aan een beeldkwaliteitsplan, wordt dit hier, zo het nu lijkt, volledig losgelaten.

Het karakter van de straat kan blijven bestaan, door het toekennen van een bestemmingsplan wijziging naar het bouwen van 1 woning (in plaats van 4), in het type langgevelboerderij op het perceel van Oud Boshoven 4. Dit is ook passend in het beeldkwaliteitsplan. Met het bouwen van 1 woning kan toch tegemoet gekomen worden aan stedenbouwkundige vernieuwingen die deze tijd met zich meebrengen.

Het bouwen van eveneens 1 langgevelboerderij op Oud Boshoven 2 zal bijdragen aan het behoud van het straatbeeld en passend zijn om te realiseren in de toekomst.

Gelet op bovenstaande punten hopen wij dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet behandelt. We zien graag dat de initiatiefnemer een plan ontwikkelt wat past in de straat en tegemoet komt aan de woningmarkt, ná visievorming van welstandcommissie en met inspraak van de buurt.

U dankend voor de te nemen moeite om onze zienswijze te betrekken in uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

