

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2028612
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 2028598
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Inleiding

Principebesluiten

Er zijn in het voortraject drie principebesluiten genomen door uw college ten aanzien van de locatie Oud Boshoven 4.

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.

Het college heeft op 15 maart 2022 besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van het bedrijfspand aan Oud Boshoven 4 naar 2 woningen in de vorm van een langgevelboerderij.

Het college heeft op 24 mei 2022 besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van het bedrijfspand aan Oud Boshoven 4 naar 4 woningen in de vorm van 2 twee-onder-een-kap woningen. Het verzoek was ingediend namens de koper van de locatie. De 4 woningen worden in twee volumes gerealiseerd 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. Het bedrijfsgebouwtje is lang en smal en geeft daardoor beperkingen. Ook wordt de oppervlakte van de woonpercelen evenrediger verdeeld.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 17 januari 2023 besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan in procedure gebracht kan worden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemmingen 'Agrarisch' (deels), 'Bedrijf' (deels) en 'Wonen' (deels). De locatie ligt in het stedelijk gebied.

Principebesluit extra ruimte voor ruimte woningen

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2018 ingestemd met het toelaten van 20 extra ruimte voor ruimte woningen in onze gemeente. Hiermee helpt Weert de provincie Limburg, Ruimte voor Ruimte Limburg CV en de overige gemeenten in Midden-Limburg bij het realiseren van de rest taakstelling ruimte voor ruimte.

Stand van zaken extra ruimte voor ruimte woningen

Hieronder is een overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de 20 extra kavels opgenomen.

- Gereed: 7 woningen Bergerothweg 81A en 81B, Grotesteeg 9A, Diesterbaan 6, Geuzendijk 15A en 17 en De Horst 2A.
- In aanbouw: 4 woningen Rietstraat 21A, 31 en 33, Pylsstraatje 2B.
- Vergunning verleend: 1 woning Rietstraat 23A
- Bestemmingsplan onherroepelijk: 6 woningen Vensteeg 1, Ittervoorterweg 76, Rietstraat 21, 23, Dijkerstraat 75 en Vrakkerstraat 78.
- Bestemmingsplan in procedure: 1 woning Oud Boshoven naast 4.
- Bestemmingsplan in voorbereiding: 1 woning Mastenbroekweg 32A

Er zijn zodoende voor alle 20 woningen locaties gevonden.

Relatie tot de strategische visie

Dit voorstel speelt in op de waarden: 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit', uit de strategische visie 'Werken aan Weert 2030'.

Beoogd effect

Het effect is dat meer inwoners passend wonen bij hun woonbehoefte. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' draagt hieraan bij.

Te meten als volgt:

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Aan het traject om te komen tot een nulmeting wordt gewerkt.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op woningbouwontwikkeling. In dit geval wordt bedrijfsbebouwing in een woonwijk gesaneerd en plaats gemaakt voor woningbouw.

Te meten als volgt:

Via de jaarlijkse monitoring van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een verbetering van de stedenbouwkundige situatie.

Bij de vormgeving van het 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 met laag aangesneden kap sluit goed aan bij de omgeving. Het vergroten van de kavel met de bedrijfsbestemming ten behoeve van de herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de geprojecteerde woningen. De voorwaarden ten aanzien van de goothoogte (max. 4,5 m) en bouwhoogte (max. 8 m) zijn/blijven van toepassing.

De provincie Limburg heeft een toets gedaan voor de ruimte voor ruimte woning en acht de locatie kansrijk. Het betreft een locatie in het stedelijk gebied, een open plek in een omgeving die wordt gedomineerd door burgerwoningen. Aan de overzijde van de straat ligt een aaneengesloten lint van burgerwoningen. Het agrarisch perceel heeft geen agrarische functie meer. Het agrarisch perceel heeft een oppervlakte van 2.090 m². Bij de ruimte voor ruimte woning behoort een woonbestemming met een oppervlakte van 1.000 m². Een deel van het agrarische perceel wordt toegevoegd aan het initiatief voor de 4 woningen. Het resterende deel wordt herbestemd tot 'Tuin' ten behoeve van de ruimte voor ruimte woning. Daarmee blijft een groene invulling geborgd en wordt het oprichten van gebouwen uitgesloten.

1.2 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Het beleid laat herontwikkeling van een (niet-agrarische) bedrijfsbestemming naar wonen in het stedelijk gebied toe. Verder is in de structuurvisie de ambitie geformuleerd om extra woningen te bouwen ten opzichte van de autonome groei. Voor Weert betekent dit concreet dat er in de periode 2022 tot en met 2025 jaarlijks netto 200-225 woningen worden gerealiseerd ten opzichte van een groei van het aantal huishoudens in de periode 2021 tot en met 2025 van 628 huishoudens conform Etil 2021. Hierbij wordt opgemerkt dat het aantal huishoudens in Weert in 2021 alleen al met 418 huishoudens is gegroeid. Dit betekent een resterende groei in de periode 2022 tot en met 2025 van 210 huishoudens op grond van Etil 2021. Nieuwe prognoses worden eind 2023 verwacht. In het coalitieprogramma **Samen Doen** Eerlijk, Sociaal en Ambitueus is het voornemen vastgelegd in 4 jaar 1.000 woningen te realiseren.

De extra opgave voor 20 ruimte voor ruimte woningen is opgenomen in de structuurvisie en maakt aldus deel uit van de planvoorraad. Daarmee wordt voldaan aan de structuurvisie.

Het planvoornemen is niet regionaal afgestemd, omdat het minder dan 10 woningen betreft.

2. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen. Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemers. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

4. Dit is een wettelijke verplichting. In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 is een kwaliteitsbijdrage van € 18,- per m² verschuldigd over de oppervlakte van de herontwikkeling ten behoeve van 4 woningen. De oppervlakte is 2.230,15 m². In totaal bedraagt de bijdrage € 40.142,70. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V 8100) ten behoeve van het versterken van groen in het stedelijk gebied. Hiertoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van dit plandeel. De factuur wordt verzonden zodra het bestemmingsplan is vastgesteld.

Met RvR Limburg CV is een afspraak gemaakt dat per ruimte voor ruimte woning aan de gemeente Weert een bedrag van € 20.000,- wordt vergoed. De bijdrage komt ten goede aan de Algemene Reserve (R 1000). De factuur wordt verzonden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van RvR Limburg CV opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021) en zijn in rekening gebracht.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico voor de ruimte voor ruimte woning is met RvR Limburg CV een planschadeovereenkomst aangegaan.

Participatie

Met een bewoner van een aangrenzende woning heeft individueel overleg plaats gevonden.

Op 7 februari 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor omwonenden. Op dinsdag 28 februari 2023 heeft een bijeenkomst plaats gevonden op Oud Boshoven, waar is geprobeerd om (enkele) knelpunten met de buurtbewoners te bespreken.

Communicatie

Het college heeft op 25 januari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 maart 2023, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-ON01. De inzagetermijn betreft 6 weken. Dit is de wettelijke termijn.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Limburg geeft aan dat het plan er goed uit ziet en geeft het advies bij de uitwerking om ook het bestaand verhard oppervlak af te koppelen. Als er afgekoppeld wordt en er komt een infiltratievoorziening/berging met een overloop op de waterloop

Nederweerder Riet is deze lozing watervergunningsplichtig en geldt sowieso de normering van het waterschap 100 mm in 24 uur. Deze normering is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 2023 zal het plan naar verwachting eind juli 2023 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

Evaluatie

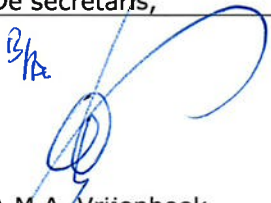
Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Oud Boshoven 4 – Toelichting
2. Bp. Oud Boshoven 4 – Regels
3. Bp. Oud Boshoven 4 – Verbeelding
4. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 1 bij regels Landschappelijke inpassing Oud Boshoven 4
5. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 2021
6. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 2022
7. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 3 Briefrapport bodem
8. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 4 Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen
9. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
10. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 6 Quickscan flora en fauna
11. Bp. Oud Boshoven 4 – Bijlage 7 Aerius berekening
12. Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst Oud Boshoven 4
13. Planschadeovereenkomst
14. Impressie plan 4 woningen en groen
15. Panelen inloopbijeenkomst
16. Reactie Waterschap Limburg
17. Reactie provincie Limburg
18. Zienswijze 1
19. Zienswijze 2
20. Zienswijze 3
21. Zienswijze 4
22. Zienswijze 5
23. Zienswijze 6
24. Zienswijze 7

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris,	De burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2028612

Advies raadscommissie R&E d.d. 17 mei 2023

De raadscommissie Ruimte en Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 25 januari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 maart 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan omvat het realiseren van een ruimte voor ruimte woning op het agrarisch perceel tussen Oud Boshoven 4 en Princenweg 14 (perceel gemeente Weert sectie N nummer 6345). De bedrijfslocatie aan Oud Boshoven 4 en omliggende gronden wordt herontwikkeld naar vier woningen in de vorm van 2¹ kap woningen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 17 januari 2023 op 25 januari 2023 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 26 januari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 maart 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie ziet geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Limburg geeft aan dat het plan er goed uit ziet en geeft het advies bij de

uitwerking om ook het bestaand verhard oppervlak af te koppelen. Als er afgekoppeld wordt en er komt een infiltratievoorziening/berging met een overloop op de waterloop Nederweeter Riet is deze lozing watervergunningsplichtig en geldt sowieso de normering van het waterschap 100 mm in 24 uur. Deze normering is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' zijn zeven zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 2 maart 2023, ingekomen 3 maart 2023.**
2. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 22 februari 2023, ingekomen 6 maart 2023**
3. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 5 maart 2023, ingekomen 6 maart 2023**
4. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 6 maart 2023, ingekomen 6 maart 2023**
5. **Zienswijze van bewoner Oud Boshoven d.d. 3 maart 2023, ingekomen 7 maart 2023**
6. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 6 maart 2023, ingekomen 7 maart 2023**
7. **Zienswijze van bewoners Oud Boshoven d.d. 6 maart 2023, ingekomen 7 maart 2023**

De zienswijzen vormen een gelijkenis met elkaar. Om te voorkomen dat er veel herhaling in het raadsbesluit wordt opgenomen worden de zienswijzen gezamenlijk behandeld.

1. *In juli 2020 is medegedeeld door de gemeente dat er niet gebouwd kon worden op het agrarisch perceel aan Oud Boshoven. In april 2021 stond plots de aankondiging van 5 starterswoningen op Weertdegekste.nl. Er is gevraagd aan de gemeente of hierop inspraak mogelijk was. Beloofd is dat men hiervan op de hoogte zou worden gehouden. Dit is niet gebeurd. In juni 2022 is opnieuw een besluit genomen door de gemeente. Ook hiervan is men niet op de hoogte gehouden. Op 25 januari 2023 lag er ineens een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst in de bus. Er heeft geen participatie plaats gevonden door initiatiefnemer of gemeente.*
2. *De straat bestaat uit enkellijns bebouwing op royale percelen (gemiddeld ca. 1.200 m²) met royale bouwvlakken (gemiddeld 200 m²) en veel ruimte voor tuin/groen. De voortuinen zijn ongeveer 12 m diep. De huizen hebben een eigen oprit met ruimte voor > 3 auto's en een eigen garage of externe berging. De bouwkaavel komt overeen met het straatbeeld, alleen het bouwvlak staat te dicht op de straat (5 m i.p.v. 12 m). De 4 woningen vormen een dubbellijns bebouwing, per woning blijft een perceel van ca. 488 m² over, het bouwvlak per woning is ca. 138 m², er is nauwelijks ruimte voor groen/tuin, het bouwvlak staat te dicht op straat, er is geen eigen oprit, het parkeren heeft de uitstraling van een sociale huurwoning/centerparks. Er is geen ruimte voor een eigen garage of externe berging.*
3. *De woningen Oud Boshoven 6 en 8 maken gebruik van de inrit bij Oud Boshoven*
4. *Samen met de 5 nieuwe gezinnen hebben we 7 extra gezinnen met verjaardagen, feestjes en bezoek die nergens de auto kwijt kunnen. Waar gaan de bewoners van Oud Boshoven 6 en 8 parkeren?*
4. *De positionering van de nieuwe inrit is zodanig dat de auto's naar binnen schijnen bij een woning aan de overzijde.*

5. *Op het perceel Oud Boshoven 6 staat veel groen. Dit groen bepaalt de uitstraling aan deze zijde van de straat. Verder komen er ramen op de eerste verdieping die potentieel regelrecht de woonkamer, slaapkamer voor en achtertuin (met zwembad) in kunnen kijken. Het groen komt te vervallen. Bij een afstand van de rooilijn van 12 m kan het groen behouden worden en wordt inkijk voorkomen.*
6. *Het vrije uitzicht in een groene tuin vervalst.*
7. *Twee parkeerplaatsen per woning is een principe dat je terugziet bij huurwoningen, dit komt in de omgeving van Oud Boshoven nergens terug. De parkeerplaatsen zijn te prominent in het straatbeeld aanwezig. De vraag is waar in de toekomst de kinderen van de bewoners gaan parkeren. Op nummer 6 is een kapper gevestigd. Bezoekers parkeren in de berm. De straat is hier te smal voor.*
8. *De 4 woningen staan op postzegelperceeltjes, de initiatiefnemer wil zoveel mogelijk geld verdienen, de woningen wijken af van het straatbeeld. Maximaal 2 woningen zou aanvaardbaar zijn.*
9. *Waar in Laarveld fase 3 woningen aan een beeldkwaliteitsplan moeten voldoen wordt dit hier volledig losgelaten.*
10. *Aangegeven wordt dat er wat tegenover moest staan om de bouwkaal op een agrarisch perceel te realiseren en om de werkplaats te herontwikkelen naar woningbouw. De gemeente had dit plan bedacht. Dit plan is doorgespeeld naar de huidige initiatiefnemer die het plan heeft opgeblazen, van 5 (starters)woningen naar 2 royale 2¹ kap woningen.*
11. *De vraag is hoe de waterberging moet plaatsvinden en of er voldoende plek voor infiltratie is.*
Door (overmatige) bebouwing is er minder grond beschikbaar waardoor water kan wegzakken. Overtollig water kan dan niet meer wegstromen in de riolering en geeft wateroverlast. Hoe gaat waterberging plaatsvinden, is er voldoende ruimte voor infiltratie?
12. *De geplande woningen voldoen niet in een behoefte. Volgens het woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030 is er een groeiend aantal ouderen en is er groei voor de sociale doelgroep. Zij hebben geen voordeel van de bouw van deze woningen. Ze zijn niet betaalbaar en niet levensbestendig.*
13. *Het plan voor de starterswoningen zou kunnen, een langgevelboerderij met een schuur er achter is ook een mogelijkheid, of de twee 2¹ kap woningen 90° draaien zodat ze achter elkaar komen te liggen met een straatje er tussen en tuinen aan de kant van Oud Boshoven en tuinen aan de achterzijde richting Boshoven. Het groen kan dan behouden worden.*
14. *Het ontwerp zou gebaseerd zijn op een boerderij met achterliggende schuur. Hiermee wordt recht gedaan aan de aanwezige historische agrarische bebouwing. Het gebouw aan de straat zou dan de hoofdwoning moeten zijn en de achtergelegen blok zou de uitstraling van een schuur/bijgebouw moeten hebben. Er zou een duidelijk verschil (uitstraling, grootte, materiaalkeuze) moeten zijn tussen beide blokken. Die is niet zichtbaar. Dat is a-typisch voor Boshoven. Daarnaast ontstaat er een buurt binnen een buurt. Dat is niet passend in de straat en vanuit sociaal oogpunt niet gewenst.*
15. *De plannen van het principeverzoek wijken af van de plannen die tijdens de informatieavond zijn getoond. De overkapping is vergroot en het dak heeft plaats gemaakt voor dakkapellen. Een issue voor inkijk voor de directe bureu. De repeterende dakkapellen en raampartijen zijn te afwijkend van het straatbeeld.*
16. *In de Welstandsnota 2017 is een excessenregeling opgenomen. 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 welstandsc commissie om advies gevraagd worden. Dit advies is nodig voor een goed gemotiveerde en zorgvuldige belangenafweging bij besluiten die verstreckende gevolgen kunnen hebben, aldus de Welstandsnota 2017. Indieners zien de plannen graag beoordeeld voordat de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan.*

17. *Er komen meer verkeersbewegingen in de straat. Dit is ten nadele van de verkeersveiligheid. Er dienen maatregelen genomen te worden zoals de aanleg van een trottoir, eenrichtingsweg of het maken van een doodlopende straat, zodat het alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.*

--- Ten aanzien van de zienswijzen wordt het volgende overwogen---

1. In juli 2020 waren er geen planvoornemens bekend voor de locatie van het agrarisch perceel aan Oud Boshoven. Indien er is hier destijds correct op gewezen. Dit laat onverlet dat een situatie kan veranderen. Het beleid laat sanering van een bedrijf in een woonomgeving en herontwikkeling naar woningen toe. Door de gemeente is beloofd dat indien er van de inspraakprocedure op de hoogte zou worden gehouden. Dit is gebeurd via de informatiebijeenkomst die op 7 februari 2023 heeft plaats gevonden. De omwonenden, waaronder indier, zijn hiervoor uitgenodigd. De gemeente heeft initiatiefnemer gevraagd om deze informatiebijeenkomst te houden. De gemeente is hierbij aanwezig geweest. Daarmee is uitvoering gegeven aan hetgeen destijds is afgesproken.
2. De bebouwingsstructuur en straatbeeld van Oud Boshoven wordt gekarakteriseerd door een verscheidenheid aan woningtypologieën. De straatzijde van de indier bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen met een of twee bouwlagen en een kap. Deze staan netjes in lijn gepositioneerd in één rooilijn. De overzijde van de straat bestaat uit grotere bouwvolumes die willekeurig lijken te zijn geplaatst op hun perceel. Ze zijn vaak geroteerd waardoor de kopgevel is geplaatst naar de straat en liggen niet in één rooilijn. De typologie van deze bouwvolumes lijken op die van een langgevelboerderij. Door de smalle zijdes van deze bouwvolumes naar de straat te oriënteren ontstaat maximaal doorzicht naar het achterliggende gebied. Het geprojecteerde bouwplan sluit aan bij de bebouwingsstructuur en straatbeeld van deze zijde van Oud Boshoven.
De langgevelboerderijen op de nummers 10, 14 en 18 zijn lange bouwvlakken en deze zijn haaks op de straat geprojecteerd. Hierdoor wordt maximaal doorzicht naar het achtergelegen gebied gecreëerd. Tevens is er sprake van hoekverdraaiingen. Ook het bedrijf aan Oud Boshoven 4 staat haaks op de weg. De rooilijn wisselt sterk. Aan het begin van de straat, bij de Princenweg 14, raakt de hoek van de woning bijna de straat, de afstand is kort. De woning Oud Boshoven 18 aan het einde van de straat ligt met de hoek van de voorgevel op ongeveer 5 m afstand van de erfgras. De woning Oud Boshoven 10 ligt met de voorgevel op iets minder dan 7 m van de erfgras. De afstand van de rooilijnen aan de noordoostzijde tot de straat (overzijde indier) worden visueel vergroot door de tussengelegen waterloop met berm van ongeveer 4 m breed. De nieuwbouw is weliswaar 5 m van de perceelsgrens gesitueerd, samen met de waterloop met berm wordt dit 9 m vanaf de straat. Dit past in het straatbeeld. De percelen aan de noordoostzijde zijn tot wel 74 m diep. De percelen van de woningen van indier zijn ongeveer 33-45 m diep. Voorgaande houdt daarbij in dat de twee zijden van de straat Oud Boshoven stedenbouwkundig niet met elkaar te vergelijken zijn. De percelen van de nieuwbouw zijn gemiddeld ongeveer 557 m² per woning, inclusief parkeren. De percelen aan Oud Boshoven variëren van 675 m² tot 2.750 m². De woningen aan de aangrenzende straten, zoals de Jankushofstraat, hebben een kleiner perceel dan de nieuwbouw in voorliggend plan. Daarbij merken wij op dat de massa bepalend is voor de uitstraling van het gebied, niet de oppervlakte van het perceel. De woningen beschikken elk over een voor- en achtertuin, waarbij in een interne berging is voorzien. Zo wordt de tuin zo veel mogelijk ontzien van bijgebouwen en dit voorkomt verrommeling van de tuinen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door de initiatiefnemer een nieuw inpassingsplan voorgesteld waarbij de auto's aan de andere zijde van de gemeenschappelijke inrit worden geparkeerd. De geparkeerde auto's worden meer aan het zicht onttrokken en de voortuinen van de nieuwe woningen worden

zichtbaar. Aan het einde van de inrit wordt in een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld (zie onder punt 5).

3. Bij de woning Oud Boshoven 8 is een inrit aanwezig. Hiervan wordt ook gebruik gemaakt. Bij de woning Oud Boshoven 6 ligt een inrit, deze kan thans niet gebruikt worden. In de nieuwe situatie wordt de inrit weer in gebruik genomen en wordt op eigen terrein in parkeren voorzien, zowel voor eigen gebruik als voor bezoekers (van de kapsalon).
4. De nieuwe inrit ten behoeve van de twee 2¹ kap woningen is zodanig gepositioneerd dat deze tussen de woningen Oud Boshoven 3 en 5 uit komt. Van het binnen schijnen van licht bij de woningen is zodoende geen sprake.
5. Ten aanzien van het groen vindt naar aanleiding van de zienswijzen een aanpassing plaats in het bestemmingsplan. Er wordt een inpassingsplan aan de planregels toegevoegd en met een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding geborgd. Hiermee wordt aanleg en behoud van groen aan de straatzijde van de vier nieuwe woningen geborgd. Het gaat om een haag, bomen en struiken. Dit groen wordt doorgetrokken tot en met de parkeerplaatsen, zodat er vanuit de straat geen zicht meer is op het parkeren voor de woningen. Tevens wordt aan het einde van de inrit een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. Deze is ingepast met groen. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar het einde van deze reactie op de zienswijzen.

Voor zover er inkijk kan plaatsvinden vanuit de nieuw te bouwen woningen in de achtertuin van de indieners overwegen wij dat indieners ook een eigen verantwoordelijkheid hebben in de borging van de eigen privacy, bijvoorbeeld door de aanplant van afschermend groen.

Ten aanzien van de aanwezigheid van ramen op de eerste verdiepingen overwegen wij dat de aanwezigheid van ramen op de verdieping van een woning als normaal gebruik bij een woonbestemming beschouwd kan worden. Via de toepassing van gordijnen kan inkijk voorkomen worden. Bovendien bedraagt de afstand tussen de gevels ruim 29,5 m. Dit is meer dan gebruikelijk.
6. Wij overwegen dat blijvend vrij uitzicht niet gegarandeerd kan worden. De gemeente heeft de maatschappelijke verantwoordelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte van haar inwoners. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van het vrije uitzicht van indieners. Wij achten de consequenties maatschappelijk aanvaardbaar. Bovendien wordt met het nieuwe inpassingsplan bestaand groen zoveel mogelijk behouden of herplaatst binnen het plangebied.
7. Ten aanzien van parkeren wordt aan de normen voldaan. Voor vrije sector woningen is dit 2 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale huurwoningen is de norm 1,3. Bij grondgebonden sociale huurwoningen wordt deze volledig in de openbare ruimte opgevangen. Dat is de reden dat een vergelijking met sociale huurwoningen niet op gaat. Er wordt aan de parkeernormen voldaan. Zoals in punt 5. is overwogen wordt afschermend groen voor de nieuwe woningen en parkeerplaatsen aangelegd, zodat het zicht op de auto's vervalt.
8. Onder punt 2. is aangegeven waarom wij het plan passend vinden in de omgeving en waarom er evengoed nog sprake is van royale percelen. Wij zijn van mening dat er op een heel creatieve wijze een hoogwaardig plan is ontwikkeld voor de bouw van 4 woningen op dergelijk diepe percelen. Het plan heeft kwaliteit en uitstraling. Door de 4 woningen op de voorgestelde wijze te situeren ontstaat een soort van gemeenschappelijkheid, nabuurschap. Dit is juist goed voor de sociale cohesie. De geprojecteerde bouwmassa's sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur van deze zijde van Oud Boshoven en passen ons inziens in het straatbeeld.
9. De gemeenteraad heeft besloten dat grote delen van de gemeente welstandsvrij zijn, zo ook Oud Boshoven. Via de kaders van het bestemmingsplan wordt de maximaal toelaatbare bouwmassa vastgelegd. De impressies tonen aan dat er qua architectuur een kwalitatief hoogwaardig plan is beoogd. Het vaststellen van een

beeldkwaliteitsplan is in deze situatie overbodig. Het was anders als er sprake zou zijn van verschillende initiatiefnemers binnen een plan, zoals in het geval van Laarveld met bouwkavels en projectbouw. Dat is hier niet het geval.

10. De gemeente heeft geen plan bedacht. De gemeente heeft initiatiefnemers met elkaar in contact gebracht met de intentie om elkaar te helpen, vraag en aanbod zijn bij elkaar gebracht. De herontwikkeling van de bedrijfsbestemming naar woningbouw staat los van de ontwikkeling van het bouwkegel voor een ruimte voor ruimte woning. Voor beide initiatieven is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om werk en kosten te besparen zijn beide initiatieven samengebracht in één bestemmingsplan. Verder dienen er kosten gemaakt te worden voor het bouwrijp maken. Er dient bebouwing te worden gesloopt en er dient bodemsanering plaats te vinden. Het plan dient uitvoerbaar te zijn. Het terugbrengen van het plan van 4 naar 2 woningen is niet uitvoerbaar.
11. Via een voorwaardelijke verplichting is de aanleg van voldoende waterbergende voorzieningen (100 mm per m² bebouwing en verharding) geborgd. Schoon hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd. Via de vergunningaanvraag wordt de wijze waarop het schoon hemelwater wordt geborgen getoetst. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden.
12. Op dit moment is er behoefte aan meerdere soorten woningen. De woningen kunnen voorzien in de behoefte van doorstromers, waardoor andere woningen vrij komen. De woningen worden naar de hedendaagse eisen gerealiseerd. Daarmee wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte. Bovendien zijn de woningen aanpasbaar.
13. Het idee dat het tweede volume in de vorm van een schuur zou moeten worden gerealiseerd is nieuw. Dit was eerder niet bekend bij de gemeente. Het situeren van de woningen met de rug naar de straat, zodat de achtertuin volledig op de straat wordt georiënteerd is stedenbouwkundig ongewenst.
14. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar hetgeen bij de punten 2., 8., en 13. is overwogen. Wij zijn van mening dat er op een heel creatieve wijze invulling is gegeven aan de situering van de woningen op een dergelijk diepe percelen.
15. Het plan is nog in ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt de bouwmassa vastgelegd. Dakkapellen kunnen onder voorwaarden zelfs vergunning vrij worden opgericht. Ten aanzien van de inijk verwijzen wij graag naar hetgeen bij punt 5. is overwogen.
16. Zoals in punt 9. is overwogen is welstand niet van toepassing. Wij zijn van mening dat er een kwalitatief hoogwaardig plan wordt gerealiseerd met een goede uitstraling.
17. De verkeersintensiteit neemt af als gevolg van het vervallen van de bedrijfsbestemming en deze neemt met 42 motorvoertuigen per etmaal toe als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven kan de straat Oud Boshoven deze geringe toename zonder problemen verwerken. De verkeersintensiteiten zijn met ca. 250 motorvoertuigen per dag en met een snelheidsregime van 30 km/u niet zodanig dat een trottoir, eenrichtingverkeer of doodlopende weg gerechtvaardigd wordt. Een trottoir zou het karakter van de straat verstoren.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Aan de regels wordt toegevoegd artikel 4.1.1 sub b: landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het Landschappelijke inpassingsplan Oud Boshoven 4 van Van Dooren Landschap d.d. 31 maart 2023, een en ander zoals toegevoegd als bijlage 1 bij deze regels;
2. Aan de regels wordt toegevoegd artikel 4.1.1 sub c: een berging voor de stalling van fietsen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';
3. Artikel 4.1.1 sub b. tot en met f. van de regels wordt hernoemd naar sub d. tot en met h.

4. Aan de regels wordt toegevoegd artikel 4.2.5 sub f.: een berging voor de stalling van fietsen ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' met een oppervlakte van maximaal 42,5 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 m.
5. Aan de regels wordt toegevoegd artikel 4.5.5 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting): Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als een landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan Oud Boshoven 4 van Van Dooren Landschap d.d. 31 maart 2023, zoals toegevoegd als bijlage 1 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden na voltooiing van de aan dit bestemmingsplan gekoppelde bebouwing, volledig is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
6. Aan de regels wordt toegevoegd bijlage 1: Landschappelijke inpassingsplan Oud Boshoven 4 van Van Dooren Landschap d.d. 31 maart 2023.
7. Op de verbeelding wordt toegevoegd een bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de functieaanduiding 'fietsenstalling' aan het einde van de inrit met een afmeting van 6,20 m x 6,85 m.

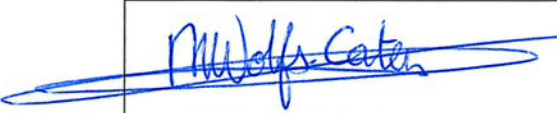
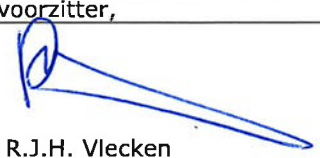
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPOudBoshoven4-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Oud Boshoven 4'.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juni 2023.

De griffier,	De voorzitter,
	
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken

