

Boswaard in Weert:

# LESSEN UIT EEN VAN DE GROENSTE NIEUWE WIJKEN VAN HET LAND

In 2019 kocht de Provincie Limburg het zogeheten mobilisatiecomplex van het Rijksvastgoedbedrijf aan de Diesterbaan in Weert. Vervolgens werd het terrein doorverkocht aan Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. om er een nieuwe woonwijk te bouwen. En niet zomaar een woonwijk, maar een bosrijk gebied met ruime kavels voor 43 vrijstaande huizen. Vier jaar later zijn de eerste woningen betrokken door hun nieuwe bewoners en nadert Boswaard voltooiing. Echter niet alle uitgangspunten uit de ambitieuze plannen blijken gerealiseerd. Want op deze schaal bouwen in en met groen kent nog de nodige obstakels en belangrijke lessen voor de toekomst.

Tekst Armand Landman | Beeld Iverna Zaalberg

Vanaf de eerste schetsen was het de bedoeling om het bestaande bos zoveel mogelijk te sparen en "een uniek woonmilieu te creëren waarin echte liefhebbers van het wonen in een bosfeer hun droomwoning kunnen realiseren," zo is te lezen in het beeldkwaliteitsplan.

## "Klopt", zegt Werner Mentens, beleidsadviseur

ecologie, groen, natuur en landschap bij de gemeente Weert. "Maar met de wijsheid van

nu hadden we bepaalde zaken misschien toch iets anders moeten vastleggen of organiseren. Want wanneer je bouw kavels met deze omvang uit geeft kun je verwachten dat de nieuwe eigenaren stuk voor stuk bijzondere wensen hebben. De een wil een zwembad, een ander een forse kelder voor meerdere auto's. Dat vergt bronbemaling op meerdere plekken tegelijk, maar ook de af- en aanvoer van veel grond. Dat strookt niet altijd met behoud van zoveel mogelijk bomen."



Behoud van bomen blijkt niet altijd realistisch.

## Kavelpaspoort

Tuinontwerper Iverna Zaalberg van Natuur bij Huis en Lid van de Bloeimeesters knikt instemmend. Al vrij vroeg in het traject werd Zaalberg door een kaveleigenaar ingeschakeld om een tuin te ontwerpen, maar vooral ook om een omgevingsvergunning te krijgen voor die plannen. "Ik ben me toen gaan verdiepen in het beeldkwaliteitsplan en het kavelpaspoort en heb al vrij snel contact opgenomen met Werner Mentens om mijn tuinontwerp eerst bij hem te toetsen zodat ik zeker wist dat het aan de eisen voldeed. Van het een kwam het ander en al snel mocht ik ook enkele andere kavels ontwerpen en was ik - omdat ik inmiddels goed was ingevoerd - een soort bemiddelaar tussen gemeente en een aantal nieuwe bewoners. Met als doel om hun wensen zoveel mogelijk in te passen in de mogelijkheden."

Mentens waardeert de inbreng van Zaalberg. "Ook voor ons was dit nieuw en waarschijnlijk eenmalig. Normaal toets je een Omgevingsvergunning eigenlijk alleen aan ruimtelijke kaders in een be-



Onderkeldering gaat niet goed samen met behoud van bomen.

stemmingsplan. Maar omdat dit zo'n bijzondere omgeving is, gaan andere zaken meetellen." Zoals het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. En dat was vanaf het begin een uitdaging in Boswaard. Mentens: "De mensen willen graag in het bos wonen, maar zodra ze hun droom willen reali-

seren moeten er veel bomen wijken en dan behoud je geen bos meer. Het was constant zoeken naar de juiste balans tussen bouwen en natuurbehoud. Dat leverde best spanning en stevige discussies op."

## Verbeterpunten

Want het beeldkwaliteitsplan bevat nog de nodige verbeterpunten constateert Zaalberg. "Er zat nog teveel ruimte in. Eigenlijk had de tuin- of landschapontwerper in een nog eerder stadium betrokken moeten worden. Dan hadden we er wat pijnpunten uit kunnen halen. Sommige percelen zijn bijvoorbeeld flink bebost. Duurzaam bouwen met zonnepanelen is daar dus lastig. Verder moesten gekapte bomen op het eigen kavel gecompenseerd worden. Daar was soms nauwelijks ruimte voor terwijl op andere kavels maar weinig bomen staan. Compenseren binnen de wijk in plaats van individuele kavels was ideaal geweest. Of neem de eis dat alle bomen buiten de bebouwing moesten blijven staan. Dat is in de praktijk niet haalbaar: die bomen hebben hoe dan ook te lijden van de bouw. Door worteldruk van machines of door onderkeldering."

"Tsja", zegt ook Mentens. "Die kelders zorgden er ook voor dat op diverse kavels tegelijkertijd en soms langdurig bronbemaling aanstond. Daar gaan veel bomen in de toekomst last van krijgen. Die hebben toch een tik gekregen tijdens de bouw."

Bovendien kwamen niet alle kavels tegelijk in de vergunningsprocedure wat afstemming over tuinontwerp lastig maakte. "Ook daarvan hebben we als ge-

meente geleerd", zegt Mentens. "Want als ik nu door de wijk fiets, schrik ik toch wel een beetje van hoe dicht sommige woningen op elkaar staan. Ik had liever meer bos tussen de huizen gezien. Of wat minder huizen. Maar wij stonden als gemeente niet aan de lat van de exploitatie, daar was Ruimte voor Ruimte verantwoordelijk voor. Dat zijn allemaal belangen die tegen elkaar afgewogen moeten worden."

## Handhaving

Betere voorlichting van toekomstige bewoners had ook kunnen helpen bij het behoud van het bos, meent Zaalberg. "Op een aantal kavels is werkelijk ieder stammetje dat niet op het kavelpaspoort stond gerooid. Ik neem ze dat niet eens kwalijk, want ze wisten niet beter. Maar om een gezond bos te behouden heb je meer nodig dan alleen monumentale bomen. Ook de onderliggende vegetatie is van belang. Dan is goede handhaving door de gemeente dus van belang."

"Klopt", zegt Mentens. "Maar ook dat is niet altijd even makkelijk. Want de capaciteit is beperkt."

"Ik bepleit daarom een andere manier van gronduitgifte", zegt Zaalberg. "Met minder privégrond en meer openbare ruimte. Dan houdt je als gemeente meer grip."

Mentens is het daarmee eens. "Mede door de ervaringen in Boswaard kijken we nu anders naar woningbouwprojecten elders. De tijd is eraan om meer belang aan groen te hechten." ■



Grondwal inde nieuwe wijk Boswaard.



Ontwerp voor één van de 43 kavels.