

BESTEMMINGSPLAN

**WEERT-NOORD EN
GRASWINKEL 2010**

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1. LEESWIJZER.....	3
2. INLEIDING	2
2.1. Aanleiding en doel.....	2
2.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
2.3. Geldende bestemmingsplannen	4
2.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.....	4
2.5. Juridische planvorm.....	5
3. RIJKS-, PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	6
3.1. Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid	6
3.2. Het overige beleid	6
4. HUIDIGE SITUATIE	7
4.1. Inleiding	7
4.2. Geografische ontwikkeling	7
4.3. Monumenten	8
4.4. Archeologie	9
4.5. Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten	10
4.6. Cultuurhistorische percelen Boshoven.	11
4.7. De stedenbouwkundige structuur.....	12
4.8. De groenstructuur	14
4.9. Infrastructuur	17
4.10. De voorzieningenstructuur	20
4.11. Bedrijvigheid	22
5. NIEUWE ONTWIKKELINGEN	25
5.1. Oude Laarderweg 2f	25
5.2. Noordkade 49	26
5.3. Rtonde Eindhovenseweg - Ringbaan-Noord	31
5.4. Overige aanpassingen.....	35
5.5. Wijzigingsbevoegdheid.....	35
6. SECTORALE ASPECTEN	37
6.1. Inleiding	37
6.2. Waterparagraaf.....	37
6.3. Geluidhinder.....	39
6.4. Bodem.....	42
6.5. Luchtkwaliteit	42
6.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid.....	43
6.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones.	44
6.8. Externe veiligheid.....	45
6.9. Molenbiiotoop.....	47
6.10. Flora en fauna.....	48
7. JURIDISCHE OPZET	49
7.1. Inleiding	49
7.2. De verbeelding	49
7.3. De regels	50
7.4. De bestemmingen	50
7.5. Dubbelbestemmingen	56
7.6. De aanduidingen	57
7.7. Nadere eisen ter verbetering.....	59

7.8. Bijlagen bij de regels	59
8. HANDHAVING.....	61
8.1. Inleiding	61
8.2. Uitvoering handhavingstoezicht	61
8.3. Overgangsrecht	61
8.4. Voorlichting	61
8.5. Controles	62
8.6. Sanctionering	62
9. HAALBAARHEID.....	63
9.1. De financiële haalbaarheid.....	63
9.2. Maatschappelijke haalbaarheid.....	63
10. PROCEDURE	64
10.1. De te volgen procedure	64
10.2. Kennisgeving voorbereiding	64
10.3. Het vooroverleg	64

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek Milieutechnisch Adviesbureau Heel, nr. 011WRT/10/R1 d.d. 3 juni 2010
2. Flora- en faunaonderzoek, Bureau Meervelt, nr. 10-066 d.d. 08 september 2010
3. Bodemonderzoek Arcadis, nr. B01064/CB0/020/000132/pdj d.d. 11 augustus 2010 met aanvulling d.d. 01-11-2010, nr. Q45ZR3PK
4. Archeologisch vooronderzoek BAAC Onderzoeks- en adviesbureau, nr. V-10.0183 d.d. oktober 2010
5. Flora- en faunaonderzoek, Bureau Meervelt, nr. 10-042 d.d. 30 april 2010

1. LEESWIJZER

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de algemene informatie in een aparte bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen. Het betreft hier in zijn algemeenheid het van toepassing zijnde beleid vanuit Rijk, provincie en gemeente. Het voor dit bestemmingsplan relevante beleid is in deze bijlage samengevat en voorzien van een eindconclusie in relatie tot het plangebied.

In de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is de volgende onderverdeling gemaakt:

- inleiding;
- inventarisatie;
- analyse en keuzes;
- nieuwe ontwikkelingen;
- sectorale aspecten;
- juridische opzet.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de regels en verbeelding, welke het juridisch kader voor de burger vormen voor het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden.

In de inleiding is in het kort de aanleiding en het doel, de ligging en de begrenzing van het plangebied, de thans geldende bestemmingsplannen en de gekozen juridische planvorm weergegeven.

Er is geen inventarisatie uitgevoerd, omdat dit bestemmingsplan recente bestemmingsplannen vervangt.

De analyse geeft een beschrijving van het plangebied. Deze bestaat uit een beschrijving van de historie, de ondergrond, de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur, de infrastructuur, de voorzieningenstructuur, de aanwezige bedrijvigheid en het agrarisch gebruik. Een en ander is steeds beschreven per deelgebied/wijk. Tevens is hierbij steeds aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan.

In het hoofdstuk sectorale aspecten wordt aangegeven welke sectorale zaken van toepassing zijn voor het plangebied.

Het hoofdstuk juridische opzet vormt het hart van de toelichting en dient om de toegankelijkheid van het bestemmingsplan te vergroten. Hierin vindt nadere uitwerking van de regelgeving plaats. Het is met name bedoeld om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven c.q. bouwplannen in de geest van het bestemmingsplan passen. Het vormt derhalve ook de weigeringsgrond op basis van vastgesteld beleid.

Tot slot is in de toelichting een handhavingparagraaf opgenomen en zijn de financiële en maatschappelijke haalbaarheid en de procedure beschreven.

2. INLEIDING

2.1. Aanleiding en doel

De aanleiding voor de actualisatie van het recente bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West' kan als volgt samengevat worden.

- er is een beleidswijziging ten aanzien van het bouwen op de perceelsgrens in zijtuinen die grenzen aan gemeentelijke groenvoorzieningen;
- een reparatie van het geldende bestemmingsplan door het terugbrengen van de aanduiding 'bijgebouwen' bij woningen aan de Zwanenbloemstraat. Deze aanduiding is in het geldende bestemmingsplan abusievelijk vervallen;
- het opnemen van een (tijdelijke) woonbestemming aan de Oude Laarderweg 2f;
- het opnemen van een woonbestemming aan de Noordkade 49;
- het verruimen/wijzigen van enkele bouwvlakken op sportterreinen.

Het voordeel is dat dit bestemmingsplan nu versneld digitaal raadpleegbaar wordt. Het voordeel is ook dat het archeologiebeleid verankerd kan worden in het bestemmingsplan.

Het doel is de vaststelling van één integraal bestemmingsplan voor Weert-Noord en Graswinkel met eenduidige, duidelijke, begrijpelijke en op deze tijd toegesneden regels. Het bestemmingsplan is het primaire instrument om het gewenste beleid voor de leefomgeving planologisch te vertalen en bindend vast te leggen in een samenhangende, uitvoerbare en handhaafbare visie op de inrichting, bouwmogelijkheden en het gebruik van het desbetreffende gebied.

Die juridische basis verschaft zekerheid, aan overheid en burger, over de toegestane bouwmogelijkheden op basis waarvan rechtstreekse omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend kunnen worden en over de wijze waarop gronden en opstallen in een gebied mogen worden gebruikt. In verband daarmee wordt met het onderhavige bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de actuele situatie in het betrokken gebied. Het plan biedt tevens voldoende mogelijkheden om in te spelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en initiatieven.



figuur: Boshoven



figuur: Centrum-Noord



figuur: Molenakker



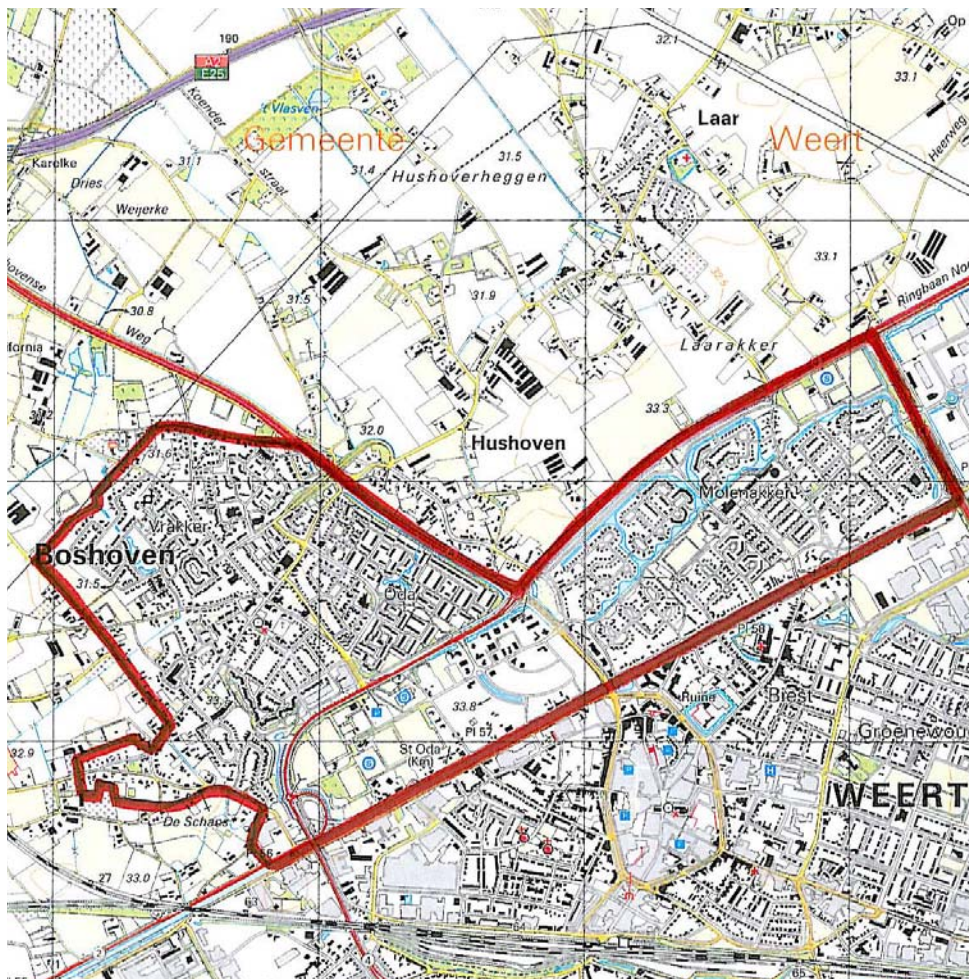
figuur: Boshoven



figuur: Centrum-Noord



figuur: Molenakker



figuur: topografische ondergrond met plangebied Weert-Noord

2.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Weert-Noord is gelegen aan de noordwest-zijde van de gemeente Weert. Het gebied ligt ten noorden van het centrum, waarbij de belangrijkste barrière wordt gevormd door de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal vormt met de Princenweg de zuidgrens van dit plangebied.

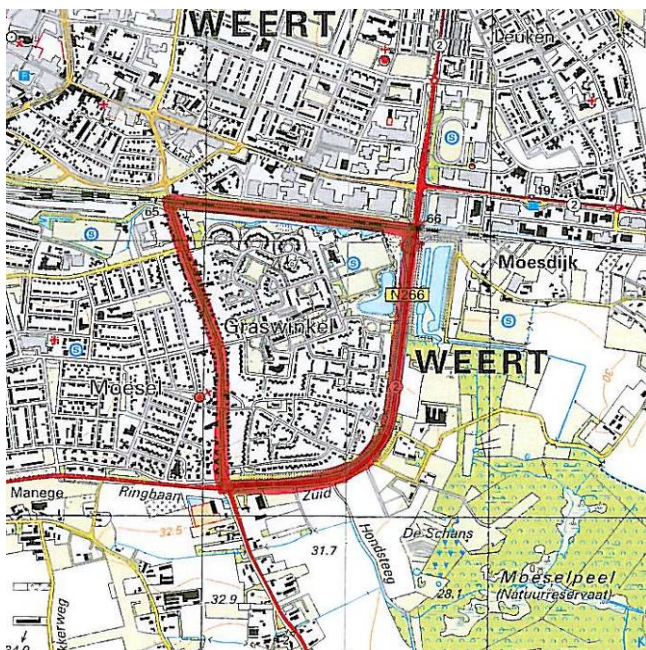
Verder wordt dit plangebied aan de westzijde begrensd door de Hulsterdijk, aan de noordzijde, door de Ringbaan-Noord en de achterzijde van de bebouwing ten noorden van de Pinksterbloemstraat, Veldbloemstraat en Fresiastraat. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Oost.



Figuur: Graswinkel



figuur: Graswinkel



figuur: topografische ondergrond met plangebied Graswinkel

Het plangebied Graswinkel is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Weert-Roermond. Deze spoorlijn vormt de noordgrens van dit plangebied. Verder wordt dit plangebied aan de west-, oost-, en zuidzijde respectievelijk begrensd door de Maaseikerweg, Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid.

2.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel nog de volgende bestemmingsplannen.

naam	vastgesteld	onherroepelijk
Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West	10 december 2008	21 januari 2010
Tinnegietersweg-Moeselschansweg	23 september 2009	16 maart 2010
Suffolkweg 19-20	10 juni 2010	5 augustus 2010

2.4. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Belangrijk is het aanpakken van de aanwezige of dreigende maatschappelijke en fysieke problemen en het behouden en versterken van de als positief ervaren kenmerken van het plangebied.

Hierbij moet wel voor ogen gehouden worden dat het bestemmingsplan niet het enige instrument is om de problemen binnen het plangebied aan te pakken. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten reguleren en kent daarmee zijn beperkingen.

Overige (niet ruimtelijke) problemen zullen dus met inzet van andere instrumenten opgelost moeten worden. Daarbij kunnen de fysieke, sociaal-maatschappelijke en economische elementen niet los van elkaar gezien worden. Het ene kan niet zonder het andere: er is zelfs sprake van een wisselwerking (onderlinge beïnvloeding).

Ook nadat dit bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, kunnen zich zaken voordoen die niet geregeld zijn in dit bestemmingsplan en toch wenselijk zijn. Hiervoor kan dan altijd een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld worden of een planologische procedure gevolgd worden.

2.5. Juridische planvorm

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de verbeelding, waar op perceelsniveau, door middel van bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen', aangegeven is wat gebouwd mag worden.

Op deze manier worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden voor afzonderlijke woningen en voorzieningen aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Om verwarring tussen Wro (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, o.a. over bijgebouwen en erf, op elkaar afgestemd.

Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dienen voor alle inwoners binnen het plangebied en de gemeente Weert zoveel mogelijk uniform te zijn. Het bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010 voldoet aan de nieuwste inzichten.

3. RIJKS-, PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

3.1. Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid

Het gemeentelijke beleid kan op basis van het in de bijlage beschreven beleid kortheidshalve als volgt worden samengevat:

- uniforme en vergelijkbare bestemmingsregeling voor bestaande situaties/gebieden;
- ruimte voor hedendaagse uitbreidingsbehoefte rond woonvoorzieningen (de woning zelf en de buurtvoorzieningen);
- bedrijvigheid (aan huis) bevorderen in woonbuurten;
- structureel groen en water vastleggen ten behoeve van de kwaliteit van de woonomgeving en een goede waterhuishouding.

Het toegesneden gemeentelijk beleid is verder per bestemming uitgeschreven in het hoofdstuk juridische opzet om de koppeling tussen beleid en regelgeving te verzekeren en inzichtelijk te maken.

3.2. Het overige beleid

Voor het beleid van het Rijk, provincie en gemeente wordt dus verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage. Hierin is het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven voor die aspecten die ruimtelijk relevant zijn voor een beheersplan in de gemeente Weert. Het bestemmingsplan heeft voornamelijk betrekking op woongebieden, waarin de woningvoorraad nog lange tijd moet functioneren. De inwoners van Weert worden hierdoor voorzien van een passende huisvesting met de nodige flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden.

4. HUIDIGE SITUATIE



figuur: Weert, 1565



figuur: Weert, 1898



figuur: Weert, 1980

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het plangebied. De huidige situatie is het gevolg van veranderende natuurlijke omstandigheden en menselijke ingrepen gedurende vele eeuwen.

4.2. Geografische ontwikkeling

Het gebied rondom de stad Weert bestond tot in de vorige eeuw uit uitgestrekte aaneengesloten bouwlandcomplexen. In de loop der eeuwen ontstonden in dat uitgestrekte akkerbouwgebied boerderijzwermen (met het oog op minimalisering van de afstand naar de akkers), die aaneengroeiden tot gehuchten en nog later uitgroeiden tot kerkdorpen.

De stedelijke ontwikkeling van Weert kwam tot bloei door de lakenindustrie. Ommuring en onder meer een imposante kerk gaven blijk van deze rijke periode, die omstreeks de tweede helft van de 17^e eeuw eindigde. Na een mindere periode leidden twee belangrijke infrastructurele werken tot nieuwe economische kansen. In de 19^e eeuw werden zowel de Zuid-Willemsvaart als de spoorbaan opengesteld. De omwalling werd overbodig, zodat er mogelijkheden tot expansie ontstonden. Met name het kanaal gaf aanleiding tot industriële ontwikkelingen langs deze transportroute, zoals het huidige bedrijventerrein Kanaalzone I; het eerste geplande bedrijventerrein in Weert.

Met het toenemen van de werkgelegenheid ontstond behoefte aan woningbouw. Binnen de historische kern waren de mogelijkheden beperkt, zodat erbuiten naar ruimte werd gezocht. Aanvankelijk werd deze gevonden langs de oude uitgaan-

de wegen naar de kerkdorpen en langs het kanaal in de vorm van individuele woningen en kleine projecten.

Later en vooral na de Tweede Wereldoorlog werd ook buiten deze historische dragers gebouwd in de vorm van grote complexgewijze uitbreidingen; delen van Biest, Fatima en Keent (ruim en monumentaal opgezet). Daarna volgens rationele, ruim opgezette uitbreidingsplannen in de vijftiger en zestiger jaren (restant Keent, Biest, Moesel en Heiligenbuurt) en de meer gevarieerde plannen uit de 70-er en 80-er jaren (zuidoostelijke afronding Moesel en noordwestelijk deel Fatima). Hiermee waren de 'oude wijken' rond het centrum voltooid en ontstonden vervolgens grotere uitbreidingswijken buiten het centrum, zoals Boshoven/Vrakker, Groenewoud, Leuken, Graswinkel en Molenakker.

Thans begint in de oudere wijken weer een vernieuwingsproces, soms mede mogelijk gemaakt door de uitplaatsing van bedrijven: met name in Keent.

Op sommige plekken heeft de expansie van bedrijfsterreinen geleid tot zeer directe confrontaties met de woonsfeer. Bijvoorbeeld ter plaatse van Boshoven.

4.3. Monumenten

In het plangebied zijn de volgende rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen:

- Hushoverweg 30, windmolen (rijksmonument);
- Oud Boshoven 18, langgevelhoeve zadeldak 1824 (rijksmonument);
- Suffolkweg 26, beltkorenmolen (rijksmonument);
- Helmondseweg ongenummerd, kleiijpoven (gemeentelijk monument);
- Noordkade 24, kazemat (rijksmonument);
- Noordkade bij 17, kazemat (rijksmonument);
- Noordkade bij nr 13, kazemat (rijksmonument);
- Suffolkweg 34, kazemat (rijksmonument);
- Odamolenstraat 16, kazemat (rijksmonument);
- Odamolenstraat 18, kazemat (rijksmonument).

Deze monumenten zijn op de plankaart opgenomen en via de voorschriften beschermd, in verband met de te beschermen waarden.



figuur: Odamolen

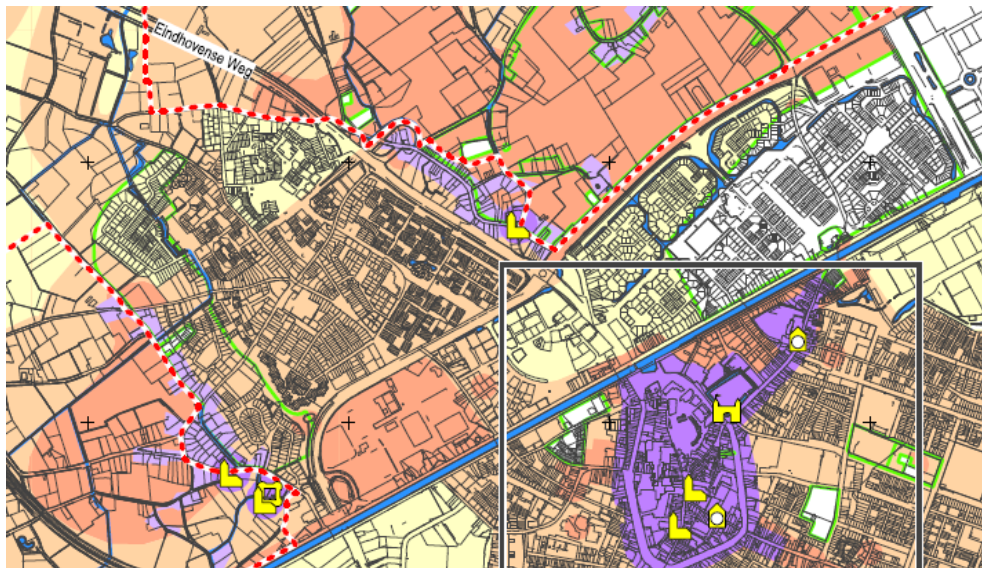


figuur: langgevelhoeve



figuur: stads- en dorpsgezicht

4.4. Archeologie



figuur: beleidskaart archeologie Weert-Noord



figuur: beleidskaart archeologie Graswinkel



figuur: legenda beleidskaart

Geomorfologisch maken Weert-Noord en Graswinkel deel uit van het uitgestrekte 'dekzandeiland' waarop zowel Weert als Nederweert liggen. Het 'eiland' bestaat voornamelijk uit Oud Dekzand met een hoog leemgehalte, waardoor de bodem van oorsprong zeer vruchtbaar was en aantrekkelijk voor bewoning. Het dekzandeiland kent zelf nog wat meer geprononceerde dekzandruggen en af en toe ondiepe dalvormige laagten. Dit geldt ook voor Weert-Noord en Graswinkel.

De woningbouw voor beide gebieden stamt met name uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Omdat de bodemkarteringen (geo(morfo)logie, bodem, grondwatertrappen) vooral in de jaren zeventig zijn uitgevoerd, zijn deze gegevens voor de plangebieden bekend. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de hiervan afgeleide provinciale waardenkaart zijn gemaakt op basis van met name bodemtype en grondwatertrap. Gebieden met een enkeerbodem (plaggendek) en een grondwatertrap VI of VII krijgen een hoge indicatieve waarde, omdat onder dergelijke bodems vaak archeologische resten worden aangetroffen. Dit is een reden waarom grote delen

van de (inmiddels bebouwde) wijken Weert-Noord en Graswinkel een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

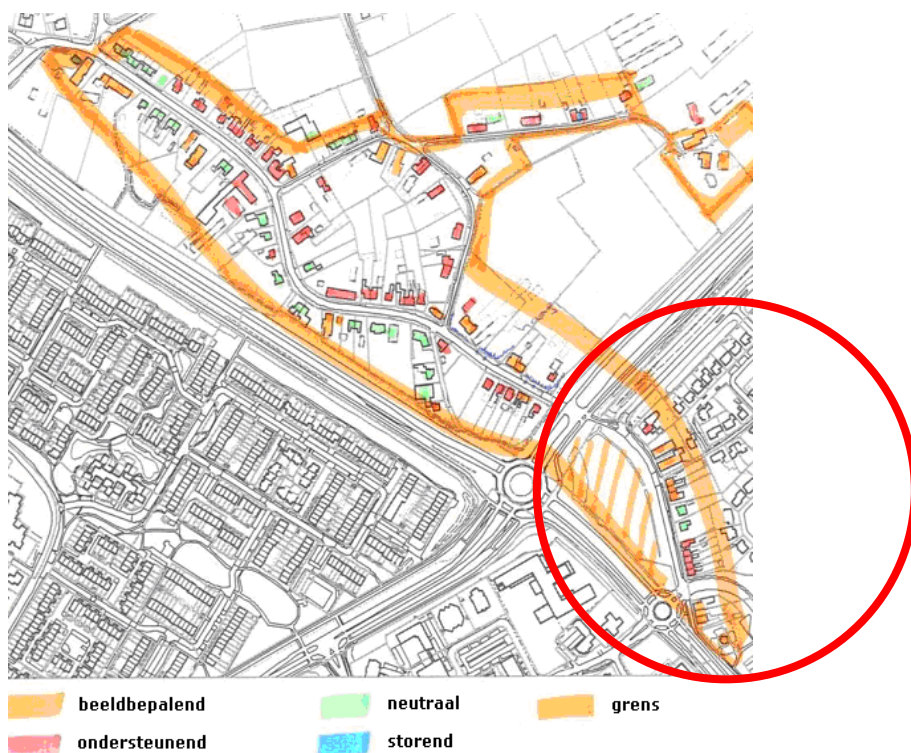
In de jaren negentig hebben tussen de Zuid-Willemsvaart en de Ringbaan Noord diverse grootschalige opgravingen plaatsgevonden zoals aan de Laarderweg en de Molenakkerdreef (wijk Molenakker) en Raak en Kampershoek (bedrijventerrein Kampershoek-Zuid). De opgravingen hebben nederzettingen en grafvelden aan het licht gebracht uit de IJzertijd (ca 800 v Chr – 12 v Chr.); de Romeinse tijd (12 v Chr. - 450 na Chr.); de Karolingische tijd (750 – 1000 na Chr.) en de Volle Middeleeuwen (1000-1300 na Chr.).

Uit recent onderzoek is gebleken dat de bewoningssporen zich ten noorden van de Ringbaan voortzetten.

Daar waar inmiddels woningen zijn gebouwd en bedrijventerreinen zijn aangelegd (nieuwbouwwijk Molenakker en bedrijventerrein Kampershoek) kan vanwege de bebouwing de verwachtingswaarde deels naar beneden toe worden bijgesteld. Er zijn binnen de plangebieden evenwel ook nog terreinen die behoudenswaardige archeologische resten kunnen bevatten, zoals bijvoorbeeld de sportvelden aan de Molenakkerdreef.

Binnen het plangebied is sprake van een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde en er zijn gebieden die archeologisch zijn vrijgegeven. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Bij grondverstorende activiteiten groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm ter plaatse van de waarde 'hoog' en 2.500 m² en 40 cm diep ter plaatse van de waarde 'middelhoog' en op locaties die op minder dan 50 m afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, betekent dit dat er een archeologisch vooronderzoek dient te worden uitgevoerd. Bij een lage archeologische verwachtingswaarde hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd.

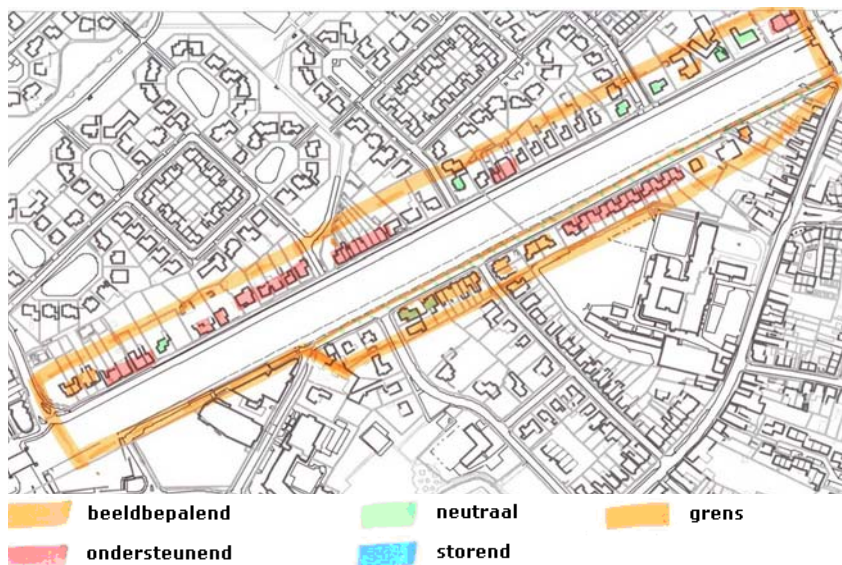
4.5. Gemeentelijke stads- en dorpsgezichten



figuur: gemeentelijk stadsgezicht Hushoven

Binnen het plangebied zijn twee locaties als gemeentelijk stadsgezicht aangewe- ¹
zen (Hushoven en Kanaal tussen stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaan-
tje)). De begrenzing van deze gemeentelijke stadsgezichten overschrijden de
plangrens en omvatten een groter samenhangend geheel.

Het gemeentelijk stadsgezicht Hushoven bevat de historische bebouwing van
Hushoven aan de Hushoverweg. Voor dit bestemmingsplan is alleen het zuidelijk
deel, van de Wilhelmus Hubertusmolen tot aan de Ringbaan-Noord, relevant.
Karakteristiek voor dit deel is weide aan de zuidzijde van de Ringbaan-Noord.
Deze groene weide en poel aan de entree van Weert dient te worden beschermd
met de aanliggende gevelwand. De entree van het gemeentelijk stadsgezicht
wordt gekenmerkt door de Wilhelmus Hubertusmolen.



figuur: gemeentelijk stadsgezicht Kanaal tussen stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaan-
tje)

Het gemeentelijk stadsgezicht Kanaal tussen stadsbrug en Biesterbrug (Verlief-
denlaantje) bevat de bebouwing aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart tus-
sen de stadsbrug en de Biesterbrug. Voor het plangebied is alleen het gebied ten
noorden van de Zuid-Willemsvaart van toepassing. De Zuid-Willemsvaart is de
ruggengraat van dit gebied, daarbij zijn de zichtlijnen langs het kanaal, vooral
op de bruggen, waardevol.

De rooilijn van de aangrenzende bebouwing aan weerszijden van het kanaal ligt
daar parallel aan. Het contrast tussen de kleinere arbeiderswoningen aan de
Noordkade en de grotere woningen voor de meer welgestelde aan de Minder-
broederslaan is daarbij illustratief.

Een uitgebreidere inventarisatie van de gemeentelijke stads- en dorpsgezichten
is als bijlage 3a en b opgenomen bij de voorschriften. Deze gemeentelijke
stadsgezichten maken onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente
Weert en zijn als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverorde-
ning. Deze bescherming houdt in dat geen wezenlijke veranderingen worden ge-
bracht in het aanwezige stedenbouwkundige beeld.

4.6. Cultuurhistorische percelen Boshoven.

Een aantal percelen in Vrakker-West is bij de ontwikkeling van de wijk destijds-
aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit is nog aan de orde voor
de hoek Koelebeemdweg/Oud Boshoven. Deze omgeving levert een karakteris-

tieke bijdrage aan het gebied. De vrije onbebouwde ligging van met name de oudere grote boerderijen op vrij grote percelen dient gehandhaafd te blijven.

De cultuurhistorie van Boshoven is hier nog goed herkenbaar in de vorm van streekeigen langgevelboerderijen, op relatief grote erven. De meeste van deze boerderijen zijn in de loop van de tijd tot burgerwoning verbouwd.



figuur: cultuurhistorische percelen Boshoven (bruin)

Kenmerkend voor de structuur van het genoemde gebied is de afwisseling van de bebouwingscomplexen met omhaagde tuinen en agrarische gronden. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het dan ook ongewenst dat de open ruimte tussen de complexen bebouwd worden.

Dit is vertaald op de plankaart door het terugleggen van de aanduiding bijbouwen. Verder dient deze bebouwing in principe gehandhaafd te blijven. Uitsluitend in geval van een calamiteit mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de situatie, vorm en afmetingen van de bestaande bebouwing in acht moet worden genomen. Op de plankaart is dit geconcretiseerd in de aangegeven bouwvlakken.

4.7. De stedenbouwkundige structuur.

Het plangebied is in een aantal deelgebieden/wijken op te splitsen. Per deelgebied/wijk is de stedenbouwkundige structuur hierna beschreven.



figuur: Boshoven

Boshoven/Oda.

De wijk Boshoven/Oda vormt een geheel. De buurt Oda wordt gekenmerkt door haar uniforme uitstraling in de vorm van geschakelde woningen en de ontsluiting in de vorm van woonerven. Deze buurt dateert uit de jaren '70.

Daarentegen is de buurt Boshoven gedifferentieerd van opzet, waarbij een duidelijk evenwicht is tussen geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Ieder deelgebied heeft hierbij zijn eigen verkavelingsopzet/-structuur. Verspreid in deze wijk ligt een groot aantal maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hierbij is sprake van enige concentratie in het oude deel van Boshoven, nabij de kerk, aan de Boshoverweg. Aan de entree van deze wijk zijn enkele bedrijven gelegen, waaronder een garagebedrijf met tankstation en meubelzaken. Tevens zijn er enkele bedrijven verspreid in de wijk aanwezig.



figuur: Boshoven



figuur: Graswinkel



figuur: Vrakker-West

Graswinkel.

De wijk Graswinkel is overwegend een woongebied. De woningen zijn hierbij over het algemeen aan hofjes gesitueerd. Het middengebied vormt hierop een uitzondering. In dit gebied zijn overwegend geschakelde woningen gesitueerd in combinatie met een aantal meergezinscomplexen. De voorzieningen zijn beperkt in de vorm van een school en het sportpark Graswinkel. Voor de dagelijkse voorzieningen is deze wijk aangewezen op het winkelcentrum Moesel.

Vrakker-West.

De wijk Vrakker-West is een recente uitbreiding van Weert. Deze wijk is vanaf 2000 gerealiseerd. De structuur van deze wijk wordt gekenmerkt door haar speelse opzet. Er is een grote differentiatie naar woningsoort. In de meeste gevallen projectmatig gerealiseerd. Het aandeel particuliere bouw is laag. Hierdoor heeft deze buurt een uniforme uitstraling.

Molenakker.

De structuur van de wijk Molenakker bestaat uit woonlobben met aan de buitenzijde de ontsluiting in de vorm van een ringweg waarop deze woonlobben aanhaken.

Het hart van deze wijk wordt gekenmerkt door het wijkpark met aansluitend de aanwezige voorzieningen (twee scholen, één supermarkt en een gemeenschaps-

huis). Verder is in deze wijk het sportpark Laarderveld gelegen. De woonlobben zelf bestaan over het algemeen uit een interne ontsluitingsweg met daaraan gesitueerd kleine hofjes. De buitenzijde wordt gekenmerkt door particulier gebouwde vrijstaande woningen, het hart bestaat uit projectmatig gebouwde vaak geschakelde woningen. Daarbij worden de woonlobben aan de noordzijde omringd door water.



figuur: Molenakker



figuur: Molenakker



figuur: Centrum-Noord

Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

Het gebied Centrum-Noord wordt gekenmerkt door enerzijds de kantoorcomplexen met nog uit te geven gronden en anderzijds door het sportpark Boshoven (inclusief sporthal). Tevens is hier het muziekcentrum De Bosuil gelegen. Tussen beide gebieden is recent woningbouw gerealiseerd. Verder is hier een woonwagenlocatie gelegen.

Ten zuiden van het sportpark, aan de Zuid-Willemsvaart is nog incidentele bebouwing gelegen in de vorm van een lint.

4.8. De groenstructuur

Ieder deelgebied, elke wijk heeft een eigen groenstructuur, welke deel uitmaakt van het geheel.



figuur: groenstructuur Boshoven-Oda

Boshoven/Oda.

De groenstructuur van Boshoven/Oda wordt gekenmerkt door het groen aan de rand van de wijk, langs de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord. Dit groen komt van hieruit via de Luciastraat, Villartshove, Keverberg, Floralaan en Made-liefhof de wijk in. Voor het overige bestaat het groen in deze wijk overwegend uit plantsoenen al dan niet in combinatie met speelvoorzieningen verspreid door de wijk.



figuur: groenvoorziening
Boshoven/Oda



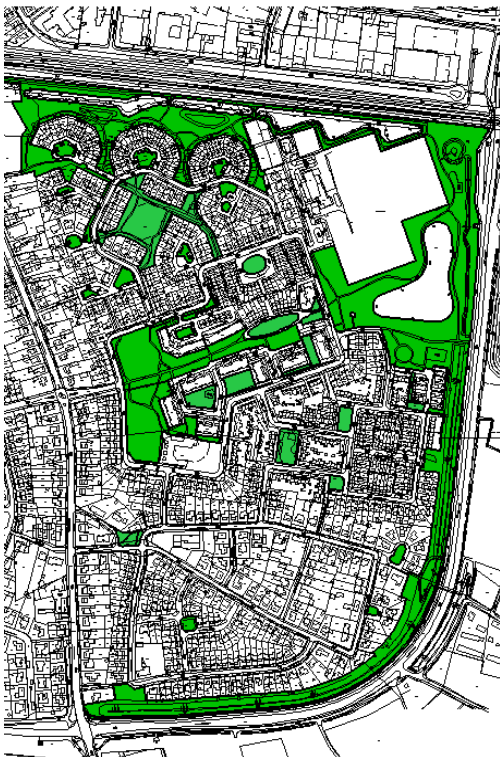
figuur: groenvoorziening
Graswinkel



figuur: vijver Graswinkel

Graswinkel.

Bij de woonwijk Graswinkel wordt eveneens de groenstructuur bepaald door het groen aan de rand van de wijk, langs de Ringbaan-Zuid en het spoor. Ter hoogte van het sportpark is sprake van een grote concentratie van groen, in combinatie met een grote vijver. Van hieruit gaat het groen door middel van een groene as de wijk in. De as loopt helemaal door tot aan de Maaseikerweg. Vanuit het noorden penetreert het groen vanaf het spoor, tussen de hofjes, de wijk in. Dit loopt door tot het groen achter de woningen aan de Kievitlaan. Verder zijn alle hofjes voorzien van een plantsoen.



figuur: groenstructuur Graswinkel

Molenakker.

De groenstructuur van Molenakker wordt aan de noord- en oostzijde gekenmerkt door groen in combinatie met water. De noordelijke woongebieden in deze wijk worden daarbij omarmd door het water. Aan de zuidzijde is de Zuid-Willemsvaart gelegen. Deze maakt in zijn hoedanigheid onderdeel uit van de groenstructuur.

Verder zijn in de groenstructuur van deze wijk een tweetal assen te onderscheiden, te weten:

- Een groene verbinding in oost-west richting, deze verbinding loopt van de Eindhovenseweg tot aan de Ringbaan-Oost, parallel aan het Langepad en het Smalbeekpad. Als gevolg van deze groene verbinding wordt de wijk in een noordelijk en zuidelijk deel opgesplitst, waarbij het noordelijk deel gekenmerkt wordt door veel zichtbaar water. Binnen deze groene verbinding is verder een aantal speelterreinen gelegen.
- Een groene verbinding in noord-zuid richting, deze verbinding loopt van de Zuid-Willemsvaart tot aan de Ringbaan-Noord, parallel aan de Wiekendreef en is ondergeschikt aan de oost-west verbinding. Deze verbinding bestaat dan ook uit een aaneenschakeling van afzonderlijke plantsoenen



figuur: groenstructuur Molenakker



figuur: groenvoorziening Molenakker



figuur: groenvoorziening Vrakker-West



figuur: laan Centrum-Noord

Vrakker-West.

In Vrakker-West wordt de groenstructuur bepaald door het groen dat gelegen is tussen de oudere wijk Boshoven en de recent gebouwde woningen in Vrakker-

West. Het groen beperkt zich hierbij tot twee belangrijke concentraties, te weten aan de Hogerweide en Wilgenroos. In beide concentraties is tevens een speelterrein gesitueerd. Het groen aan de Wilgenroos wordt verder gekenmerkt door het aanwezige water. Dit heeft tevens een belangrijke functie als primaire waterloop. Verder is een groot aantal kleine plantsoenen aanwezig binnen deze wijk.

Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

Het aanwezige sportpark heeft in dit gebied een groene uitstraling als gevolg van de aanwezige sportvelden en de afscheidende groensingels.

Op het kantorenpark zelf bestaat het groen hoofdzakelijk uit groenstroken binnen het straatprofiel. Deze zijn echter van ondergeschikte betekenis. Wel is aan de noordelijke rand en centraal op het bedrijventerrein, aan de Rentmeesterlaan, water in combinatie met groen aanwezig. Dit neemt een prominente plaats in binnen dit gebied.

Bomen.

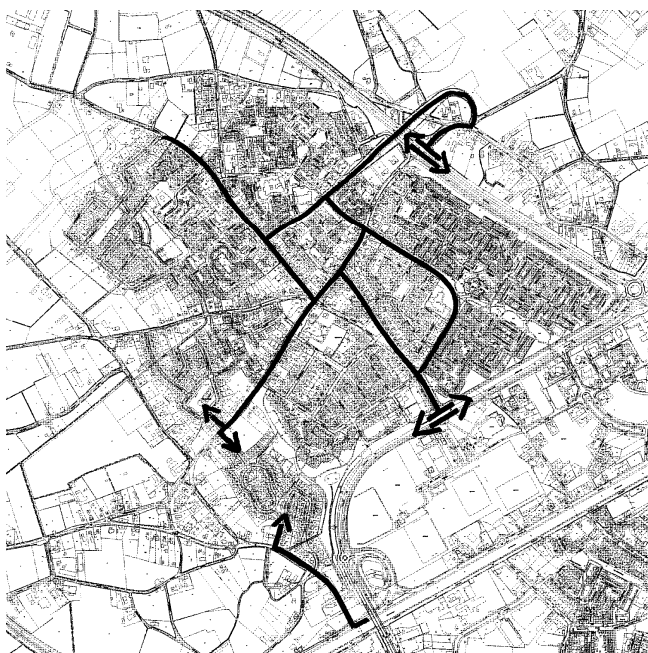
Verspreid door de hiervoor beschreven wijken is een groot aantal bomen aanwezig. Een aantal van deze bomen is opgenomen in het bomenregister van de gemeente Weert. Deze bomen maken in hun hoedanigheid een belangrijk deel uit van de hiervoor beschreven groenstructuur. Dit verschilt per wijk.

Consequenties voor het bestemmingsplan.

De groenstructuur is in het bestemmingsplan nader beschermd door middel van de aanduiding 'structureel groen' binnen de bestemming 'verkeer'. Het is niet toegestaan afbreuk te doen aan deze groenelementen. De bomen die opgenomen zijn in het register hebben dan ook een beschermende status en zijn op de plankaart nader aangeduid als karakteristieke beplanting. Voor het vellen of rooien hiervan is een aanleg- c.q. kapvergunning vereist.

4.9. Infrastructuur

Ieder deelgebied/wijk heeft zijn eigen infrastructuur, welke weer aansluit op de gebiedsontsluitingswegen van de gemeente, zoals gecategoriseerd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005. Dat zijn in dit geval de Ringbaan rondom Weert en de Eindhovenseweg.



figuur: ontsluitingsstructuur Boshoven/Oda/Vrakker-West

Boshoven/Oda.

Boshoven/Oda wordt vanuit de Ringbaan-Noord ontsloten via de Sint Luciastraat en vanuit de Eindhovenseweg via het viaduct Hushoven en de Floralaan. De wijk wordt verder ontsloten door de wegen Sint Luciastraat/Vrakkerstraat (noord-zuid richting), Boshoverweg (oost-west richting) en De Burcht. Vanuit deze wegen worden de diverse buurtjes binnen de wijk afzonderlijk ontsloten.



figuur: woonstraat Boshoven



figuur: Maaseikerweg

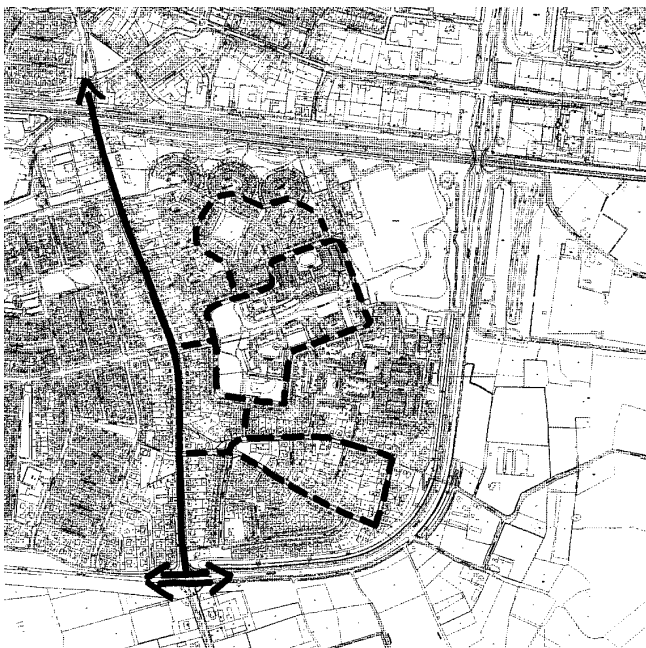


figuur: Molenakkerdreef

Graswinkel.

De wijk Graswinkel wordt vanaf de Maaseikerweg op twee plaatsen ontsloten, te weten via de Graswinkellaan en de Moeselschansweg. De Maaseikerweg is weer direct aangesloten op de ringbaan rondom Weert

De Graswinkellaan vorm samen met de Kievitlaan een ontsluitingslus voor het noordelijk deel van deze wijk, van waaruit de afzonderlijke hofjes ontsloten worden. De Moeselschansweg vormt samen met de Tinnegietersweg en de Mussenberg eenzelfde ontsluiting. Het gebied tussen beide lussen wordt door diverse dwarsverbindingen ontsloten.

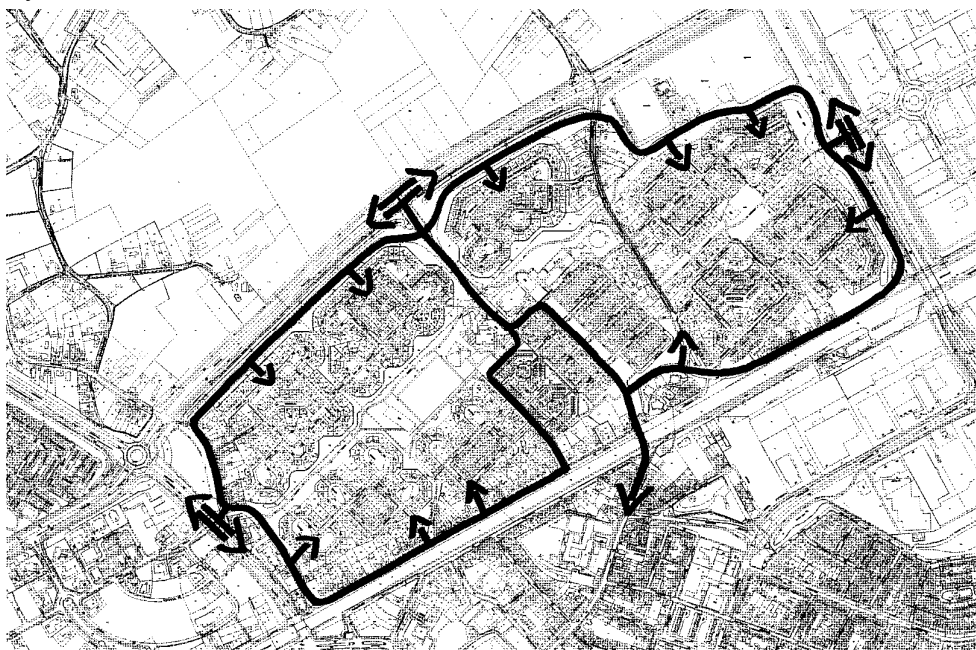


figuur: ontsluitingsstructuur Graswinkel

Molenakker

Molenakker wordt ontsloten door een ring rondom de wijk. Deze ring bestaat uit de Molenakkerdreef, Helmondseweg, Noordkade en Oude Hushoverweg. Deze ring is op een aantal plaatsen rechtstreeks aangesloten op de ringbaan rondom Weert en de Eindhovenseweg. De Wiekendreef vormt een doorsteek midden door de wijk ten behoeve van de ontsluiting. Deze weg vormt een rechtstreekse

verbinding met het centrum van Weert. Vanuit de ring worden de diverse woonlobben ontsloten door middel van een lus waaraan de diverse hofjes gelegen zijn.



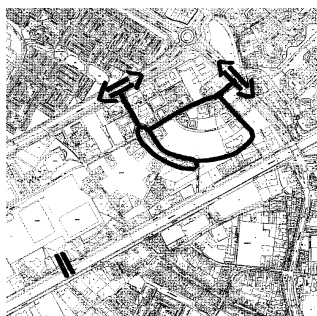
figuur: ontsluitingsstructuur Molenakker

Vrakker-West

Vrakker-West maakt onderdeel uit van de wijk Boshoven/Oda en wordt ontsloten via de Boshoverweg en de Princenweg.

Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

Dit gebied wordt rechtstreeks ontsloten via de Ringbaan-Noord en de Eindhovensweg. De Sulffolkweg is halverwege afgesloten om sluipverkeer te voorkomen.



figuur: ontsluitingsstructuur Centrum-Noord

Langzaam verkeer.

Binnen de bebouwde kom van Weert zijn relatief weinig fietsvoorzieningen aanwezig. Langs de hoofdontsluitingswegen zijn in de meeste gevallen vrijliggende fietspaden aanwezig. Langs de overige ontsluitingswegen zijn vaak fietssuggestiestroken aangebracht. Deze zorgen voor wel voor een visuele versmalling, zodat een lagere rijsnelheid wordt bewerkstelligd. Het nadeel van deze stroken is dat hierop geparkeerd mag worden. Hierdoor ervaart de fietser deze stroken niet als een eigen ruimte.

Parkeren.

Primair is het parkeren in deze wijken voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg plaats. Het streven hierbij is om het 'blik' in de wijken tot een minimum te beperken. Voor zover bekend doen er op dit moment zich geen knelpunten voor ten aanzien van het parkeren binnen de woonwijken.

Om er voor te zorgen dat de parkeerbalans behouden blijft, is het in ieder geval bij herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten noodzakelijk om een adequate parkeernorm te gebruiken. Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. De parkeervraag wordt bekeken op basis van ervaringscijfers dan wel parkeernormen. De parkeernormen worden bepaald volgens de geldende CROW-normen op het moment van uitvoering van de plannen. In 2006 zijn de parkeernormen voor woningen als volgt:

grondgebonden woningen:	2,0 pp/woning;
appartementen algemeen:	2,0 pp/woning;
appartementen senioren:	1,3 pp/woning.

Uiteraard dient bij de toepassing gekeken te worden naar de structurele parkeersituatie vooraf aan de uitvoering van de planvorming en dienen parkeerplaatsen die verdwijnen gecompenseerd te worden. Voorts dient rekening te worden gehouden met de volgende voetnoot (ASVV) bij de toepassing van de parkeernormen:

- een garage van minimaal 2,5 meter breedte en 6,00 meter lente met een oprit van minimaal 5,00 meter lengte telt voor 1,0 parkeerplaats;
- een garage van minimaal 2,5 meter breedte en 6,00 meter lengte met een oprit van minimaal 11,00 meter lengte telt voor 1,5 parkeerplaats;
- een volwaardige garage zonder oprit telt voor 0,7 parkeerplaats;
- een volwaardige carport telt voor 0,85 parkeerplaats;
- een tuinparkeerplaats telt voor 0,5 parkeerplaats;
- een oprit van minimaal 5,00 meter breed en 6 meter lang telt voor 2,0 parkeerplaatsen.

De achterliggende gedachte van dergelijke parkeernormen is dat een project een neutrale invloed heeft op de omgeving.

30 km gebied.

Binnen het plangebied zijn de verblijfsgebieden aangewezen en ingericht als 30 km gebied.

Consequenties voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtebeslag van de openbare ruimte. De inrichting is daarbij niet aan de orde en zal via flankerend beleid worden geregeld.

4.10. De voorzieningenstructuur

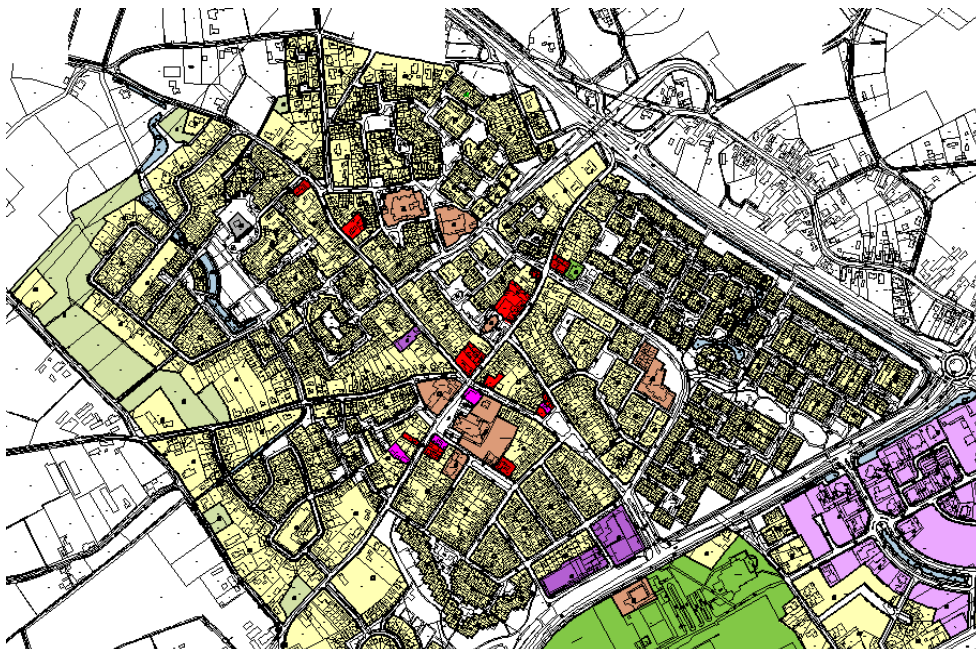
Voor de diverse deelgebieden/wijken kan de voorzieningenstructuur als volgt beschreven worden.

Boshoven/Oda.

De wijk Boshoven/Oda heeft in het centrum van de wijk, aan het Sint Odaplein, een concentratie van winkelvoorzieningen. Een supermarkt is hier de trekker. Daarnaast is er hier nog een aantal kleinere winkels aanwezig. Tevens is er langs de Boshoverweg en aan de Sint Luciusstraat ook nog een aantal solitaire winkels c.q. horecagelegenheden gevestigd. Ook zijn er twee huisartsen, één tandarts, twee fysiotherapeuten en één apotheek in de wijk aanwezig.

Nabij de Ringbaan-Noord, aan de entree van de wijk (Hoogveldstraat, Sint Luciusstraat) ligt een klein bedrijventerrein met perifere detailhandel. Het betreft twee meubelzaken, een garagebedrijf, een dierenkliniek, een groothandel in

verpakkingsmateriaal en een drankenhandel. Verder is er nog een aantal maatschappelijke voorzieningen in de wijk aanwezig. Het betreft een aantal scholen (2 met dependance), peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang, een gemeenschapshuis ('t Kwintet) en de kerk met bijbehorende begraafplaats. Aan de Burcht ligt eveneens een gymzaal.



figuur: functiekaart Boshoven



figuur: voorzieningen
Boshoven/Oda



figuur: sportpark
Boshoven



figuur: functiekaart
Graswinkel

Graswinkel.

De wijk Graswinkel heeft geen eigen winkelveorzieningen. Deze wijk is aangewezen op het winkelcentrum Moesel aan het Oranjeplein op ongeveer 2 km afstand. Aan de langs de wijk lopende Maaseikerweg is een gezondheidscentrum gesitueerd. Centraal in deze wijk ligt een school.

In de noord-oostelijke hoek is het sportpark Graswinkel gelegen. Hier is een aantal voetbalvelden, waaronder een kunstgrasveld en tennisbanen gelegen. Eveneens is hier een handboogvereniging ondergebracht.

Molenakker.

Molenakker heeft, net zoals Boshoven/Oda, in het centrum van de wijk, aan het Molenakkerplein, een concentratie van winkelveorzieningen. Het betreft hier een supermarkt met bloemenwinkel en friture.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen in deze wijk bestaan uit 2 scholen, waarvan één met dependance, en een gemeenschapshuis (De Spil).

Verder is in de noord-oostelijke hoek het sportpark Laarderveld gelegen. Het betreft hier uitsluitend voetbalvelden.



figuur: functiekaart Molenakker

Vraker-West.

Deze wijk maakt, zoals eerder gezegd, onderdeel uit van de wijk Boshoven/Oda. Binnen deze wijk zijn dan ook geen voorzieningen aanwezig.

Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven.

Ten westen van dit bedrijventerrein is het sportpark Boshoven gelegen. Hier is een grote concentratie aan sportvoorzieningen aanwezig, waaronder een grote sporthal, voetbalvelden en een honkbalveld. Op dit park is eveneens een binnen ontmoetingsplaats (Hang-out) en het muziekcentrum de Bosuil gelegen. In dit centrum worden met name concerten georganiseerd.

De genoemde winkelfuncties in de diverse wijken zijn beperkt van omvang, maar voorzien in de behoefte van de wijk. Het centrum van de stad heeft een grote aantrekkingskracht op het winkelende publiek uit de wijken, is op relatief korte afstand gelegen en goed bereikbaar.

Behalve het scheppen van ruimtelijke randvoorwaarden voor het behoud van eigen basisvoorzieningen in de wijken kan de gemeente geen invloed uitoefenen op het behoud of versterken van de commerciële voorzieningen in de wijken.

Consequenties voor het bestemmingsplan.

De concentraties van winkelveorzieningen in de wijken Boshoven/Oda en Molenakker zijn bestemd als 'centrum'. Hier is vrije uitwisseling, behoudens horeca, toegestaan. De solitaire voorzieningen binnen de woonwijken zijn onder de woonbestemming gebracht en nader aangeduid. De maatschappelijke en sportvoorzieningen zijn specifiek bestemd. Met deze positieve benadering is optimaal bijgedragen aan voorzetting van de aanwezige voorzieningen.

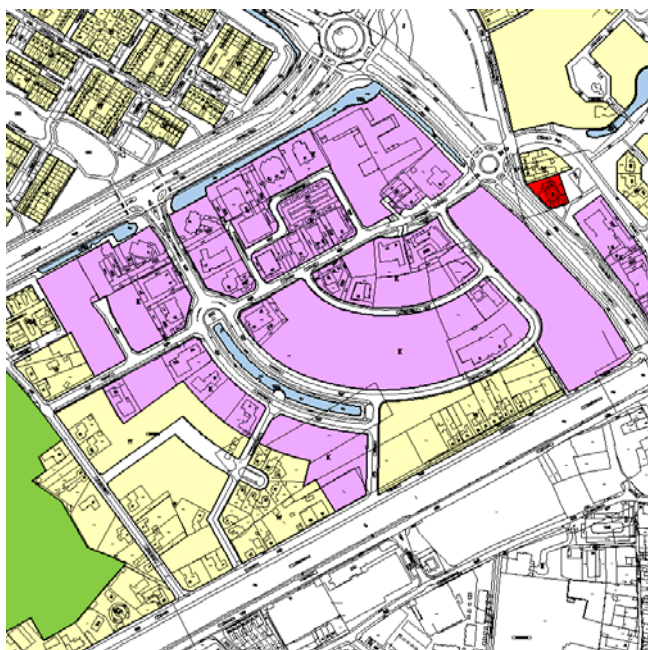
4.11. Bedrijvigheid

Binnen de verschillende woonwijken blijft de aanwezige bedrijvigheid beperkt tot een solitaire bedrijf, wat vanuit het verleden reeds aanwezig was.

In Boshoven/Oda betreft het een timmerbedrijf aan de Vrakkerstraat, een concentratie van een aantal bedrijven aan de entree van de wijk en het bedrijf Rijvers aan de Princenweg.

In de wijk Graswinkel zelf is geen bedrijvigheid aanwezig. Uitsluitend aan de Maaseikerweg is een timmerbedrijf gevestigd.

In Molenakker is eveneens geen bedrijvigheid aanwezig, behoudens een aantal kantoorpanden aan de Eindhovenseweg en aan de Noordkade 48. Wel is aan de overzijde van de Zuid Willemsvaart, ter hoogte van deze wijk, de scheepswerf gelegen. Deze werf wordt aangemerkt als een bedrijf vallend onder artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit bedrijf ligt op het gezoneerde industrieterrein Doolhof/ Leuken Noord. Deze zone is deels gelegen binnen het plangebied. Hierdoor is het vooralsnog niet mogelijk om woningen aan de Helmondseweg te realiseren.



figuur: kantorenpark Centrum-Noord

Het kantorenpark Centrum-Noord is speciaal aangewezen voor de opvang van grootschalige kantoren in representatieve panden. Het betreft niet publieksgerichte kantoren. Op dit kantorenpark zijn nog gronden beschikbaar voor uitgifte.



figuur: kantoor
Centrum-Noord



figuur: kantoor Eindhovenseweg

De aanwezige kantoren zijn positief bestemd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid afgestemd op de aanwezige fysieke situatie. Het kantorenpark Centrum-Noord is bestemd voor kantoren zonder balie-functie. Bedrijfswoningen

zijn niet toegestaan, behoudens in een daarvoor specifiek aangeduide zone die de overgang vormt naar woningen.

Agrarische doeleinden

In het plangebied zijn geen agrarische doeleinden, zoals boerderijen, te vinden. Wel liggen net buiten het plangebied enkele agrarische bedrijven waarvan de stankcirkels zich uitstrekken tot binnen het plangebied. Binnen de woonwijken in dit plan is er conform het huidige beleid geen directe mogelijkheid tot vestiging van agrarische functies.

Ook is er aan de rand van Vrakker-West een aantal weilanden c.q. akkers gelegen. Het gebruik is gerespecteerd en kan in zijn huidige vorm worden voortgezet.

5. NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In het bestemmingsplan zijn de twee bestemmingsplannen 'Suffolkweg 19-20' en 'Tinnegietersweg-Moeselschansweg' verwerkt. Dit zijn onherroepelijke bestemmingsplannen.

Andere ontwikkelingen binnen het plangebied, die niet in dit bestemmingsplan vertaald zijn, zijn:

- Boshoverweg 30, dit plangebied is als 'witte vlek' opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan 'Boshoverweg-Jankushofstraat' is niet onherroepelijk in werking getreden ten tijde van het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.
- Mussenberg 17. Dit plangebied is volgens het geldende regime verankerd. Er ligt een voornemen om hier 7 patio-woningen te realiseren. Hiervoor is een verzoek om vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO gedaan. Op verzoek van de initiatiefnemer is dit plan nog niet in procedure gebracht. Eerst dient nog een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te worden afgesloten, waarin o.a. afspraken gemaakt worden over kostenverhaal en afwenteling van planschade. Dit is nog niet gebeurd ten tijde van het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.
- Boshoverweg 49. Het voornemen was om hier een Samen Zorgen Huis te realiseren. Dit initiatief is niet haalbaar gebleken. De mogelijkheden voor deze locatie worden thans onderzocht. Er wordt naar een planontwikkeling gestreefd die past binnen het geldende planologisch regime. Daarom is het geldende planologische regime voor deze locatie overgenomen.

Ontwikkelingen die wel in dit bestemmingsplan vertaald zijn, zijn hierna volgend weergegeven.

5.1. Oude Laarderweg 2f

De locatie Oude Laarderweg 2f betreft een standplaats die in 2004 is aangelegd op grond van artikel 10 van de Woonwagenwet. De gemeente was destijds op grond van een gerechtelijke uitspraak verplicht deze standplaats aan te leggen. De algemene bedoeling van een artikel 10 standplaats was dat deze binnen 5 jaar planologisch ingepast zou worden. De gemeente Weert heeft dit bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West' echter niet gedaan, aangezien de geluidbelasting vanwege de Helmondseweg te hoog was. Hiervoor konden geen hogere grenswaarden worden vastgesteld, zo oordeelde de gemeente. Door de betrokken bewoners is hier beroep tegen aangetekend. De Raad van State heeft op 20 januari 2010 geoordeeld dat de gemeente Weert de standplaats als een bestaande situatie dient te beoordelen en deze dus ook op had moeten nemen in het bestemmingsplan. Een onderzoeksplicht wordt door de Raad van State niet nodig geacht. Ook hoeven er geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Het planologisch regime op de locatie Oude Laarderweg 2f, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, is door de Raad van State vernietigd. De gemeente dient het bestemmingsplan op dit punt te repareren. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan.

De gemeente blijft van oordeel dat het om een tijdelijke situatie gaat. Wanneer de bewoners de standplaats verlaten, zal de gemeente de locatie weer toevoegen aan de structurele groenvoorziening ter plaatse. De locatie is in eigendom van de gemeente en mag niet aan derden worden verhuurd. Hiermee heeft de gemeente de situatie in eigen hand. Dat is de reden dat er in het bestemmingsplan een dubbel gebruik is opgenomen. Inrichting als 'groen' behoort tot de mogelijkheden.

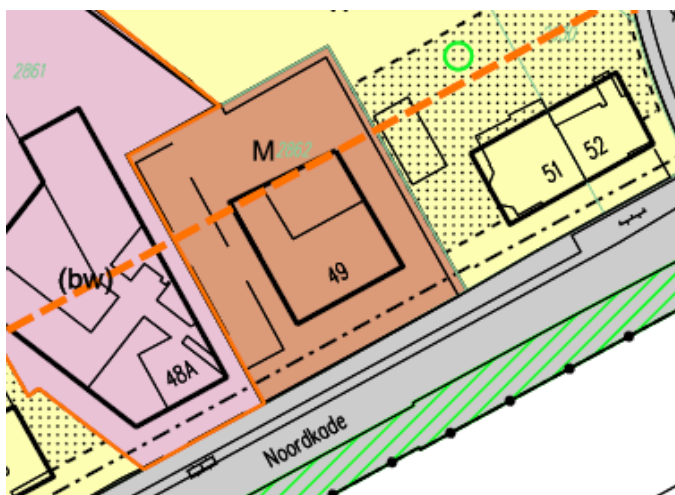
5.2. Noordkade 49

Het pand Noordkade 49 is in eigendom van de gemeente. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' en is jarenlang gebruikt als opvang voor diverse basisscholen, vanwege een tekort aan lokalen op de hoofdlocatie. Deze situatie is nu beëindigd. De gemeente wenst de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het aanwezige pand wordt gesloopt. Er kunnen maximaal twee grondgebonden woningen worden gebouwd.

Deze ontwikkeling past binnen het straatbeeld van de Noordkade. Aangesloten dient te worden bij de redengevende omschrijving van het beschermde stadsgezicht, waarin de locatie gelegen is. Hiermee kan ook aansluiting gezocht worden bij de architectuur van de naastgelegen panden op nummers 51 en 52. Dat is de reden dat er een hogere goot- en bouwhoogte wordt toegestaan dan standaard gebruikelijk (respectievelijk 7 m en 10 m in plaats van 6 m en 9 m).

Met de rooilijn wordt aangesloten op de aanwezige bebouwing. Hiermee wordt rekening gehouden met de afstand tot het kanaal, hetgeen een vereiste is op grond van de 'vrijwaringszone – vaarweg'.

Deze binnenstedelijke herontwikkeling past binnen het Rijks- en provinciale beleid. In de Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014 is de ontwikkeling opgenomen. Hiermee wordt ook voldaan aan het gemeentelijk beleid.



figuur: uitsnede bestemmingsplan Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening bedrijventerreinen Oost en West.

Bodem

Ter plaatse van het perceel Noordkade 49 te Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen verkoop / bestemmingsplanwijziging (van maatschappelijk naar wonen). Het betreft het kadastraal perceel dat bekend is als gemeente Weert, sectie C, perceelnummer 2862. Uit het verkennend bodemonderzoek met kenmerk 011WRT/10/R1 d.d. 3 juni 2010 blijkt dat ter plaatse van boring 3, 4, 5 en 8 sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond als gevolg van de (voormalige) toepassing van zinkassen. Op basis van de resultaten uit het bodemonderzoek is het de verwachting dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume). In opdracht van de gemeente Weert voert MAH BV een nader bodemonderzoek uit. De resultaten zijn nog niet volledig bekend. Op basis van de thans beschikbare gegevens kan het vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging reeds worden bevestigd.

Na afronding van het nader bodemonderzoek wordt een saneringsplan opgesteld voor het saneren van de locatie aan de Noordkade 49. Uit de concept bodemfunctie-lassenkaart van de gemeente Weert blijkt dat de saneringslocatie gelegen is in een gebied met de bodemfunctieklasse wonen, derhalve wordt een sanering uitgevoerd om het perceel geschikt te maken voor de beoogde woonfunctie. Hierbij wordt de MWW (maximale waarde wonen) als terugsaneerwaarde gehanteerd. De sanering vindt plaats door het ontgraven van de verontreinigde grond en de grond af te voeren naar een erkend verwerker. Van de putwanden en putbodem worden grondmonsters genomen. Indien uit analyses van deze monsters blijkt dat de concentraties aan de saneringsdoelstelling voldoen zal de put worden aangevuld met grond of zand dat aan de chemische kwaliteitseisen voldoet. De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd door een BRL 7000 gecertificeerd aannemer onder begeleiding van een BRL 6000 gecertificeerd adviesbureau. De resultaten van de sanering worden conform de vigerende richtlijnen vastgelegd in een evaluatierapport.

De gemeente gaat ervan uit dat ambtelijk overeenstemming met de provincie is bereikt over de aanpak van de bodemsanering voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Weert is door bureau Meervelt een flora en fauna-onderzoek uitgevoerd (projectnr. 10-066 d.d. 8 september 2010). De conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

- Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de herontwikkeling van de locatie Noordkade 49. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de EHS of POG.
- Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- De Boswet is niet van toepassing.

Ten aanzien van soortbescherming:

- Het plangebied bestaat uit een gebouw en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is uiterst gering.
- In het gebouw zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen met name Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek werden echter geen sporen aangetroffen van bewoning. Mogelijk dient de opstal incidenteel als rust- en verblijfsplaats. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen, de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuuren en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - o eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - o half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk mits bij het slopen rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige vleervleermuizen.
- De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen:
 - o artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

-
- o artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
 - o De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Akoestisch onderzoek

De toekomstige woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve dient aandacht besteed te worden aan het verkeerslawaaai, industrielawaai en railverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaaai:

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Biest/Wiekendreef en de Helmondseweg.

Daarnaast zijn er diverse wegen waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. Deze wegen hebben geen geluidszone.

Door de gemeente Weert is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (10 oktober 2010 met kenmerk 1/OMB/AC/BPWNG2010). De conclusie van het onderzoek is als volgt.

De maximale geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van de Helmondseweg op de gevel van de nieuw te realiseren woningen bedraagt 38 dB.

De maximale geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van de Biest/ Wiekendreef op de gevel van de nieuw te realiseren woningen bedraagt 47 dB. De geluidbelasting blijft derhalve onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein

Railverkeerslawaaai:

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van toepassing en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aan-

nemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM bijdraagt. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de desbetreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt draagt een project in betekenende mate (IBM) bij, tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM bijdraagt.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

In het onderhavige plan wordt de nieuwbouw van 2 woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor valt het project ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De bouw van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan voor de oprichting van de 2 woningen.

Milieuzonering

De geprojecteerde woningen hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies. De voorgenomen bebouwing en het bijbehorende gebruik heeft dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

Voorts dient echter wel gekeken te worden of in de omgeving van het project functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woningen. Direct ten zuiden van het plangebied is een kantoor aanwezig. Het betreft hier categorie 1 bedrijven, waaraan volgens de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand is verbonden van 10 meter voor geluid. Daarnaast geldt dat categorie 1 bedrijven als algemeen aanvaardbaar worden geacht nabij woningen. De ligging van enkele meters ten opzichte van het kantoor vormt dan ook geen belemmering. Ook voor het overige zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woningen. Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Daarnaast worden ook de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied niet negatief beïnvloed door de bouw van de woningen.

Kabels en leidingen

Op en direct rondom de locatie zijn geen planologisch te beschermen kabels of leidingen aanwezig.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen

zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals bijvoorbeeld transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart Nederland zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan de planontwikkeling kunnen opleggen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

Transportassen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plan zijn geen transportleidingen gesitueerd welke op basis van externe veiligheidsaspecten een randvoorwaarde vormen bij de voorgenomen planontwikkeling.

Archeologie

De locatie is op de beleidsadvieskaart van de gemeente Weert aangegeven als locatie zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebied.

Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het gemeentelijke stadsgezicht 'Kanaal tussen stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje)'. Dit houdt in dat er ook een monumentenvergunning (Omgevingsvergunning voor het onderdeel monumenten) nodig is voor de woningen.

Water

In het kader van het POL zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn niet aanwezig in het plan/projectgebied.

Voor de watertoets dient aansluiting te worden gezocht bij het "Integraal Waterplan Weert" d.d. maart 2006. Bekeken dient te worden wat de relevante gevolgen zijn van het voorgenomen bouwplan in relatie tot het aspect water.

Als algemeen uitgangspunt geldt o.a. het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. In het Waterplan is gebiedsspecifiek een toekomstbeeld opgesteld.

In het december 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010 is het gemeentelijk beleid m.b.t. water en riolering vastgelegd. In hoofdstuk 4 zijn doelen, functionele eisen, maatstaven en meetmethoden beschreven. In dit plan wordt hiermee rekening te worden gehouden. In het bouwplan dient te worden uitgegaan van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het hemelwater ter plaatse zal moeten infiltreren en het afvalwater op het bestaande rioleringsstelsel afgevoerd zal worden. In het bouwplan dient hiermee rekening te worden gehouden. Het hemelwater mag niet via de riolering worden afgevoerd, maar moet binnen het projectgebied worden geïnfiltreerd of hergebruikt. Ten behoeve van de afkoppeling zal een opvang- en infiltratievoorziening van voldoende capaciteit gerealiseerd moeten worden. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag bouwvergunning.

De invloed op het grondwater wordt niet nadelig beïnvloed door de afvoer van hemelwater van de daken, omdat deze uitgevoerd dienen te worden met gebruikmaking van niet-uitlogende materialen, met directe infiltratie van het hemelwater in de bodem. Op deze manier wordt het watersysteem ter plaatse behouden.

Het bouwplan valt verder onder de zogenaamde ondergrens voor een directe watertoets bij het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei, omdat het bebouwd en/of verhard oppervlak niet groter is dan ca 500 m².

Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

Verkeer en parkeren

De woningen zullen een minder verkeersaantrekkende werking hebben dan de bestaande bestemming. De bestaande infrastructuur hoeft niet aangepast te worden.

Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

5.3. Ronde Eindhovenseweg - Ringbaan-Noord

In verband met toenemende verkeersstromen wordt de bestaande ronde op de kruising van de Eindhovenseweg met de Ringbaan-Noord gewijzigd in een spiraalronde. Hiertoe zijn twee ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan nodig. Beide aanpassingen hebben betrekking op de bestemming 'Water' en de bestemming 'Verkeer'. De bestemming 'Water' dient zowel aan de zijde van Centrum-Noord als aan de zijde van Boshoven (deels) verschoven te worden ten gunste van de bestemming 'Verkeer'. Deze aanpassing is nodig om de aanleg van een fietstunnel mogelijk te maken. De aanpassing van de ronde zelf en de aanrijroutes kan wel binnen het geldende bestemmingsplan plaatsvinden.

Bodemonderzoek

Door Arcadis is een gecombineerd milieukundig en verhardingsonderzoek uitgevoerd (rapport nummer B01064/CB0/020/000132/pdj d.d. 11 augustus 2010).

Het bodem-/verhardingsonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de reconstructie van de ronde. Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd, het onderzoek naar het funderingsmateriaal is indicatief uitgevoerd en het onderzoek naar het asfalt is uitgevoerd conform CROW-210.

Grondonderzoek

De onderzoekslocatie valt in deelgebied 8 (Weert Noord) van de bodemkwaliteitskaart van Weert. De toetsing van de analyseresultaten van de zware metalen, PAK, minerale olie en PCB dient te gebeuren aan de landelijk vastgestelde achtergrondwaarde (AW) evenals de maximale waarde voor de functieklasse industrie. In de mengmonsters van de bovengrond worden over het algemeen overschrijdingen van de achtergrondwaarden van de zware metalen, Pak, PCB en minerale olie geconstateerd. In één mengmonster wordt een concentratie PAK tot boven de interventiewaarde aangetroffen. Van dit mengmonster zijn de individuele monsters geanalyseerd op PAK en hieruit volgt dat er slechts overschrijdingen van de achtergrondwaarde worden geconstateerd. In de ondergrond worden geen verhogingen t.o.v. de achtergrondwaarden aangetroffen. De grond voldoet aan de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse industrie.

Grondwateronderzoek

In het grondwater wordt alleen een lichte verontreiniging met koper aangetroffen. Deze verhoging geeft geen belemmering voor de gebruiksfunctie.

Funderingsmateriaal

Het funderingsmateriaal is indicatief onderzocht. Uit de analyses blijkt dat lichte verontreinigingen met chroom, zink, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. Het funderingsmateriaal is echter niet onderzocht op asbest. Gezien de aanwezigheid van puin zou dit wel dienen te geschieden.

Aardebaan

In de grond onder de wegen wordt cobalt en PCB boven de achtergrondwaarden aangetroffen. Deze verhogingen leveren geen beperkingen op voor het hergebruik van het eventueel vrijkomende zand.

Asfalt

Op de fietspaden wordt teerhoudend asfalt aangetroffen. Op de autorijbanen wordt geen teerhoudend asfalt aangetroffen. In totaal is 600 m³ (1500 ton) teerhoudend asfalt aanwezig. Dit zal naar een erkend verwerker afgevoerd dienen te worden, indien het tijdens de werkzaamheden vrijkomt.

Conclusie:

Het bodemonderzoek conform de NEN 5740 is correct uitgevoerd. Er is echter geen vooronderzoek naar asbest uitgevoerd. Dit dient te worden aangevuld. Uit de resultaten blijkt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd in de grond uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid. De locatie voldoet aan de bodemfunctieklaas industrie. Ditzelfde geldt voor de aardebaan (grond onder de verhardingslagen). Het funderingsmateriaal is indicatief onderzocht. De parameter asbest is hierin niet meegenomen. Ook dit dient te worden aangevuld. Het asfalt op de fietspaden is teerhoudend. Indien dit vrijkomt dient dit afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Er is nader onderzoek gedaan naar asbest. Uit de analyses van het onderzoek is gebleken dat er geen asbest aangetroffen is. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit bodemkwaliteit voor de aanleg van de rotonde en fietstunnel.

Archeologisch onderzoek

Door BAAC Onderzoeks en adviesbureau is een archeologisch vooronderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapport V-10.0183 van oktober 2010). De conclusie is de volgende: gezien de mogelijkheid dat in de ondergrond nog oude bebouwing en dus archeologische resten aanwezig zijn blijft de archeologische verwachting voor het plangebied hoog. Ook daar waar geen puin in de ondergrond is aangetroffen is niet aangetoond dat de bodem in het plangebied diep is verstoord of afgetopt. Het plangebied kan bijgevolg niet worden vrijgegeven. Gezien de aard van de plannen en de moeilijke technische uitvoerbaarheid van een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven wegens de ligging ervan langs een drukke weg en de grote hoeveelheid leidingen in de ondergrond, is een archeologische begeleiding van de werkzaamheden de meest geëigende methode om eventueel archeologische vindplaatsen in het plangebied te documenteren. Tijdens de begeleiding geldt dan het protocol opgraven uit de K.N.A. 3.1.(OS01 t/m OS16; DS01 t/m DS05).

Flora en faunaonderzoek

Door bureau Meervelt is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd (nr. 10-042 d.d. 30 april 2010). De conclusies kunnen als volgt kort samengevat worden.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming:

- Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot een bestemmingsplanwijziging. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de EHS of POG.
- Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- De Boswet is niet van toepassing.

Ten aanzien van soortbescherming:

Het plangebied bestaat uit bermen, open water, een aantal bomen en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is gering.

- In de bermen van het plangebied zijn groeiplaatsen van Rapunzelklokje (2009), Wilde marjolein (2006) en Weideklokje (2009) aangetroffen. Voor deze soorten geldt dat werkzaamheden in het plangebied mogen worden uitgevoerd op basis van een goedgekeurde gedragscode. Ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, waarin wordt aangegeven welke werkzaamheden worden uitgevoerd om de aangetroffen soorten op duurzame wijze te behouden.

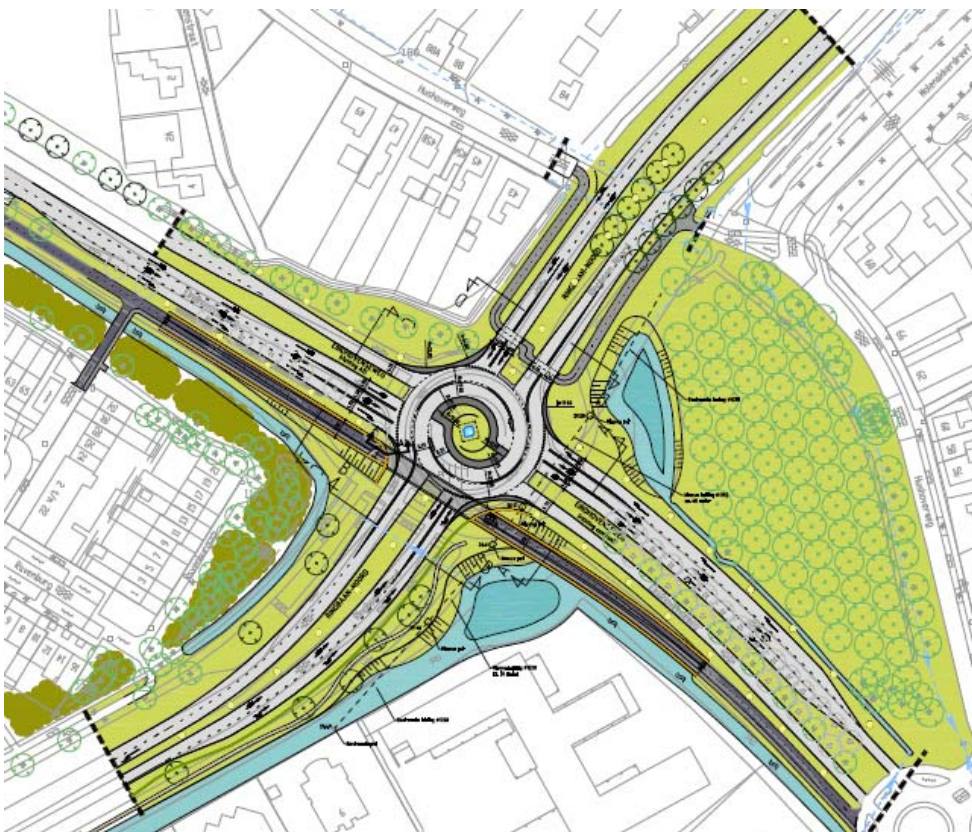
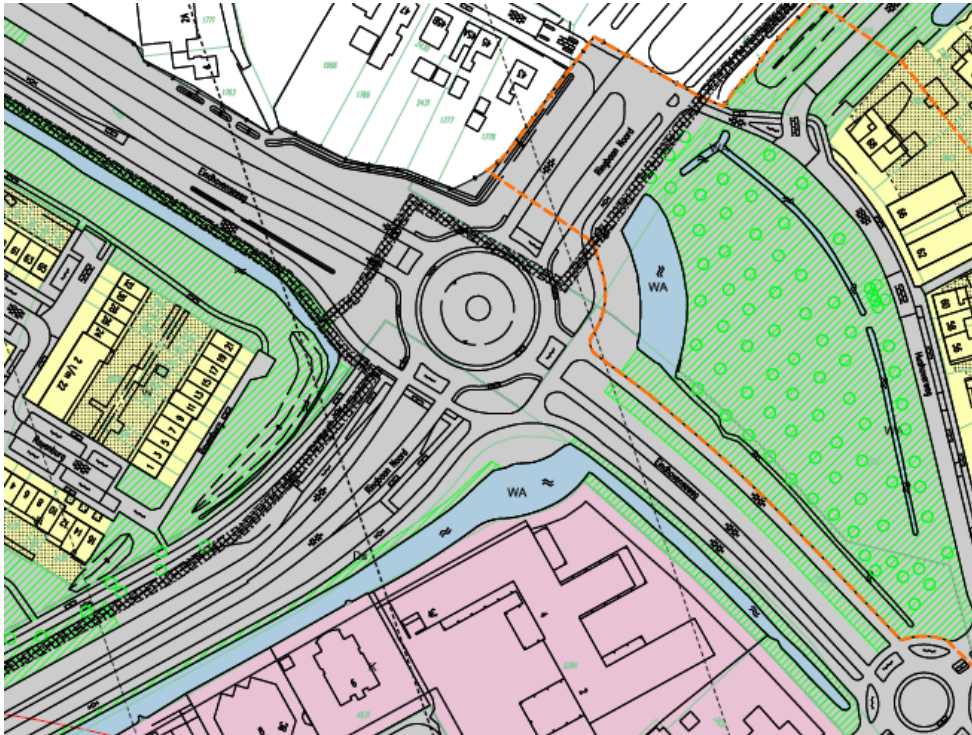
- Mogelijk zijn de bomen in het voorjaar van enige betekenis voor enkele algemeen voorkomende broedende vogels. Tijdens het veldbezoek werden echter geen indicaties van broedende of territoriale vogels waargenomen. Indien bewoonde nesten aanwezig zijn, mogen broedvogels niet gestoord worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 juli. Werkzaamheden dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het verdient aanbeveling potentiële broedgelegenheden (bomen) voor aanvang van het broedseizoen te verwijderen.

- Waarnemingen van vleermuizen zijn niet bekend in het plangebied. Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de beplantingen op enige afstand van de rotonde. Het gebruik bestaat dan uit foerageergebied en mogelijk vlieg- en migratieroutes. Door het kappen van (een aantal) bomen in het plangebied wordt de functionaliteit voor vleermuizen niet aangetast. In de directe omgeving blijven bosranden en opgaande structuren gehandhaafd, waardoor in voldoende mate in foerageergebied en vliegroutes wordt voorzien.

- Vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn niet in het plangebied aanwezig. Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat de bomen jong zijn en geen geschikte holten, spleten of andere openingen hebben die geschikt zijn als vaste rust- of verblijfsplaats.

- Op basis van de gegevens en het veldbezoek is niet uit te sluiten dat algemeen voorkomende amfibieën of Alpenwatersalamander in het open water voorkomt. Wanneer bij werkzaamheden in en nabij het water dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Schade aan deze soort wordt dan voorkomen en er vindt geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet plaats.

- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk mits bovengenoemde aanbevelingen in acht worden genomen. Wel blijft de zorgplicht van kracht.



5.4. Overige aanpassingen

De gemeente Weert heeft eerder een paraplubestemmingsplan bijgebouwen opgesteld dat o.a. de afstand van bijgebouwen bij woningen tot de zijdelingse perceelsgrens regelt (dit is 1 m). Dit beleid is één op één vertaald in het geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord, Graswinkel en eerste partiële herziening Bedrijventerreinen Oost en West'. Zowel in Boshoven als in Molenakker doen zich situaties voor waarbij zijtuinen grenzen aan structurele groenvoorzieningen. In deze situatie is het stedenbouwkundig aanvaardbaar dat een bijgebouw op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Overigens was dit in Molenakker wel mogelijk op grond van de voorgaande bestemmingsplannen, maar deze mogelijkheid is komen te vervallen met het geldende bestemmingsplan. Dit wordt nu hersteld. In Boshoven wordt dit nu op een aantal plaatsen mogelijk gemaakt.

Een andere aanpassing betreft het bijgebouwenvlak bij de woningen Zwanenbloemstraat 13 tm 27 oneven, dat in het geldende bestemmingsplan abusievelijk is komen te vervallen. Dit wordt nu hersteld.

In het geldende bestemmingsplan zijn op enkele plaatsen bijgebouvvlakken opgenomen op gronden, die in eigendom zijn van de gemeente en die in gebruik zijn gegeven aan bewoners van de aangrenzende woning. Het is echter niet toegestaan om bijgebouwen te bouwen op deze gronden. Dit wordt nu hersteld. Overigens is dit privaatrechtelijk ook al geregeld.

Het bouwvlak van de tennisvereniging op sportpark Oda is verschoven, in verband met de nieuwbouwplannen van de vereniging. Op grond van het vorige bestemmingsplan was de bouw van een accommodatie op de nieuwe locatie rechtstreeks mogelijk. Op grond van het geldende bestemmingsplan niet. Dit wordt nu hersteld. De bestemming wijzigt niet.

De bouwvlakken ten behoeve van de kantine en kleedlokalen van de voetbalverenigingen op sportpark Graswinkel en sportpark Laarderveld worden iets vergroot in verband met de voorgenomen uitbreiding van de accommodatie. Deze uitbreiding was op grond van het voorgaande bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. De bestemming wijzigt niet.

Het maximale bebouwingspercentage en de maximale inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de Noordkade 48a worden vergroot in verband met de gewenste uitbreiding van de bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan is een inhoud van maximaal 750 m³ toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is een inhoud van maximaal 1.250 m³ toegestaan. Vanwege de solitaire ligging van de kantoorbestemming in een woonomgeving met royale woningen is dit stedenbouwkundig gezien acceptabel. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwvlak. In het bestemmingsplan wordt via de bouwaanduiding 'bijgebouwen' tevens de mogelijkheid opgenomen een bijgebouw buiten het bouwvlak te realiseren. Hiermee wordt de bouw van een garage mogelijk gemaakt. Deze garage is enkele jaren geleden afgebroken in verband met de bodemsanering ter plaatse. De sanering is nu afgerond.

Tot slot wordt het bouwvlak van de bestemming Kantoor op Centrum-Noord aan de zijde van de Ringbaan-Noord ter plaatse van de Gouverneurlaan 5 en een nog uit te geven perceel op de perceelsgrens geprojecteerd. Hierdoor valt het reeds gerealiseerde kantoor niet onder de overgangsbepalingen en is uitbreiding met nieuwe gebouwen mogelijk overeenkomstig het oorspronkelijke plan uit 2001. De bestemming wijzigt niet.

5.5. Wijzigingsbevoegdheid

De voetbalvereniging op sportpark Graswinkel heeft ruimtegebrek. De gemeente onderzoekt de haalbaarheid om medewerking te verlenen voor uitbreiding van

het sportpark met een vierde voetbalveld. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Te zijner tijd wordt een en ander juridisch-planologisch geregeld middels een afzonderlijke procedure.

6. SECTORALE ASPECTEN

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de diverse sectorale aspecten aan bod die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Het betreft hier veelal zones die van toepassing zijn of milieuvoorwaarden waaraan voldaan dient te worden. De ruimtelijk relevante regelingen zijn doorvertaald naar de plankaart en de voorschriften.

6.2. Waterparagraaf

6.2.1. Vooroverleg met Waterschap

Met het Waterschap Peel en Maasvallei is in het kader van de afspraken omtrent de bestemmingsplanvoorbereiding vooroverleg gepleegd, ten einde op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het verslag van dit overleg, de gemaakte afspraken en het wateradvies is opgenomen in deze toelichting onder het hoofdstuk Procedure.

6.2.2. Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het nieuwe gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits "voorkomen, scheiden, zuiveren" rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast. Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zonodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.

Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

Het gemeentelijk beleid, afgeleid van het landelijk en provinciaal beleid, zoals verwoord in het Integraal Waterplan Weert 2006-2011 en het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010 is uitgangspunt bij de waterparagraaf.

6.2.3. Waterhuishoudkundige situatie

Per deelgebied/wijk is de waterhuishoudkundige situatie afzonderlijk beschreven. Iedere deelgebied/wijk heeft zijn eigen waterhuishouding, welke weer onderdeel uitmaakt van het groter geheel.

Algemeen

De wijken Boshoven/Oda, Molenakker en Vrakker-West liggen ingeklemd tussen twee beken met een algemene ecologische functie. Deze beken sluiten aan op de Brabantse afwatering.

De afwatering van de wijk Graswinkel is via de Houtstraatlossing geregeld. Deze waterloop met een specifiek ecologische functie is via de Leukerbeek aangesloten op de Tungelroysebeek.



figuur: vijver Keverberg



figuur: waterlopen Graswinkel



figuur: water rondom
woonlobben Molenakker

Boshoven/Oda

De wijk Boshoven/Oda is een wijk met weinig oppervlaktewater. Er is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten langs de Eindhovenseweg. Van hieruit komt ter hoogte van de Keverberg het oppervlaktewater de wijk in (vijver Keverberg). Dit water is hier waarneembaar tussen de woningen en speelt een rol bij de ruimtelijke verschijningsvorm.

Het grondwater fluctueert sterk in deze wijk. Door de hoge waterstanden tijdens langdurige natte perioden is in delen van de wijk sprake van grondwateroverlast (natte kruipruimten en kelders). Binnen deze wijken ligt vanuit het verleden een verbeterd gemengd rioleringsstelsel.

Graswinkel

In de wijk Graswinkel is alleen aan de noordzijde oppervlaktewater aanwezig in de vorm van waterlopen en een vijver aan de Ringbaan-Oost. De gehele wijk wordt af via het bergbezinkbassin aan de oostzijde van de wijk op de Houtstraatlossing. Het overtollig hemelwater van een klein deel van de wijk is aangesloten op genoemde vijver

Ook in de wijk Graswinkel kunnen tijdens langdurige natte omstandigheden hoge grondwaterstanden optreden die zelfs tot maaiveld kunnen stijgen. Binnen de lager gelegen delen van de wijk komt onder deze omstandigheden grondwateroverlast voor. Binnen deze wijk is grotendeels een verbeterd gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Molenakker

De wijk molenakker wordt gekenmerkt door de vele aanwezige waterpartijen. De noordelijke woonlobben in deze wijk worden omsloten door water. Het oppervlaktewater wordt ter hoogte van de aan de overzijde van de Ringbaan-Noord gelegen Heerweg opgestuwd en tijdens neerslag wordt het overtollige hemelwater in de waterpartijen tijdelijk gebufferd (retentie). Via de genoemde stuw wordt het gebufferde hemelwater vertraagd afgevoerd en geloosd in de Rakerlossing richting Brabantse afwatering.

Het grondwater vormt tijdens langdurige natte perioden niet of nauwelijks een probleem. De genoemde waterpartijen zorgen voor een voldoende ontwatering. Binnen deze wijk ligt een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Vrakker-West

Door de wijk Vrakker-West loopt een primaire watergang van het Waterschap Peel en Maasvallei. Deze watergang heeft een algemene ecologische functie. Het in de wijk aanwezige oppervlaktewater maakt onderdeel uit van deze primaire watergang en is als zodanig opgenomen in de ruimtelijke structuur van deze wijk. Tevens is hieraan het groen gekoppeld.

Deze watergang stroomt in zuid-noord richting door de wijk en watert af via de Nederweerder Riet richting Brabantse afwatering.

Ook in deze wijk kan grondwater tijdens langdurige natte perioden tot overlast leiden. In het recente verleden zijn diverse maatregelen uitgevoerd die deze overlast tot een acceptabel niveau hebben teruggebracht. Binnen deze wijk ligt een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel

Kantorenpark Centrum-Noord/sportpark Boshoven

Het oppervlaktewater op dit bedrijventerrein is centraal gelegen binnen het kantorenpark en aan de rand, parallel aan de Ringbaan-Noord en de Eindhovenseweg. Deze centrale waterpartij is met name bedoeld voor de berging van hemelwater afkomstig van schoon verhard oppervlak. Het geborgen hemelwater wordt vertraagd afgevoerd via de Laarakkerbeek en de Nederweerder Riet richting Brabantse afwatering.

Verder zijn op het sportpark Boshoven diverse sloten aanwezig voor de afvoer van het water richting Vrakker-West.

Het grondwater binnen dit bedrijventerrein veroorzaakt tijdens langdurige natte omstandigheden geen overlast. De afwatering van dit gebied wordt door de aanwezigheid van de vele waterpartijen voldoende gewaarborgd.



figuur: primaire watergang



figuur: centrale waterpartij
kantorenpark Centrum-Noord



figuur: spoorlijn Roermond-Weert

Binnen dit bedrijventerrein en voor de aangrenzende woningen is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en ter hoogte van de woningen aan de Schansmeesterlaan is de eerste Weerder infiltratievoorziening in de vorm van waterpasserende verharding aangelegd.

6.3. Geluidhinder

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe situaties, nog geheel open situaties wordt gestreefd om woningen te bouwen die voldoen aan de Wet geluidhinder.

6.3.1. Geluidzone wegverkeer

Diverse wegen om en in het plangebied (o.a. Maaseikerweg, Eindhoveneweg, Ringbaan-Noord, Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid) zijn zone-plichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De zone voor deze wegen bedraagt 200 m binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

6.3.2. Geluidzone railverkeer

De spoorlijn Weert-Roermond ten noorden van de wijk Graswinkel is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 600 m. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

6.3.3. Geluidzone industrielawaai

Ten oosten en zuiden van de wijk Molenakker liggen de industriegebieden Kampershoek en Doolhof/Leuken. Ten zuiden van de wijk Oda/Boshoven ligt het bedrijventerrein Kanaalzone 1. De terreinen Doolhof/Leuken en kanaalzone 1 hebben een vastgestelde zone industrielawaai die deels over het plangebied ligt.

Industrieterrein kanaalzone 1

Het industrieterrein Fatima is in 1986 gezoneerd in verband met de mogelijke vestiging van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Bij de vaststelling van de geluidszone is vastgesteld dat er sprake was van een saneringssituatie. Hiervoor is in 2006 een saneringsprogramma vastgesteld, op basis waarvan door VROM MTG-waarden zijn vastgesteld.

Voor de woningen gelegen binnen de geluidszone zijn de volgende MTG-waarden vastgesteld:

Princenweg 2 en 5: 55 dB(A);
Suffolkweg 33 en 34: 64 dB(A);
Suffolkweg 31 en 32: 63 dB(A);
Suffolkweg 30a: 60 dB(A);
Suffolkweg 30: 59 dB(A);
Suffolkweg 26b, 27, 28 en 29: 55 dB(A).

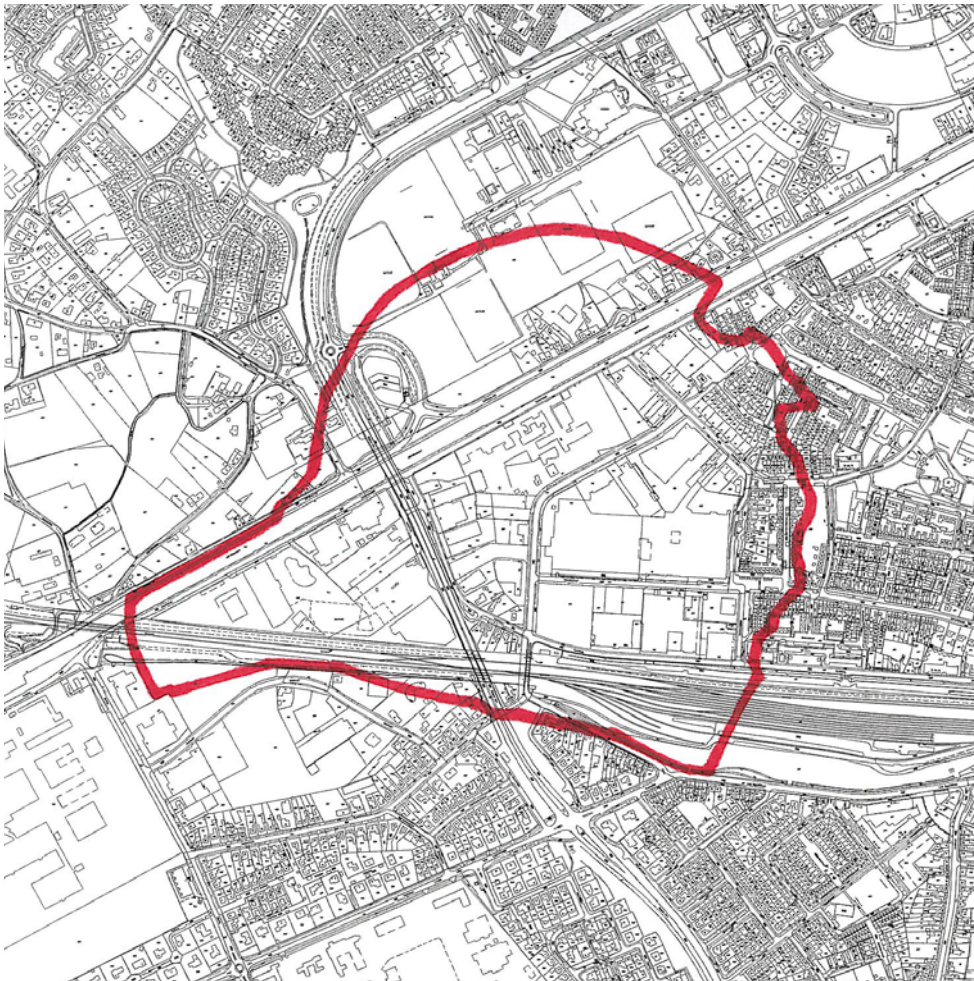
De bedrijven ten westen van de Ringbaan-West zijn in het verleden buiten de zonering gehouden.

Dit terrein vormt samen met het gezoneerde terrein Fatima het industrieterrein Kanaalzone I. Om deze reden is besloten om bij herziening van de geluidszone ook voornoemd terrein ten westen van de Ringbaan-West in de zonering te betrekken. Verder is er recent een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de actuele geluidssituatie van het industrieterrein.

Voor de bestaande woningen gelegen binnen de geluidszone zijn de volgende hogere waarden vastgesteld:

Suffolkweg 26c, 36 en 37: 51 dB(A).

Op 22 september 2010 is de nieuwe zone vastgesteld middels het paraplubestemmingsplan geluid kanaalzone1. Deze geluidszone is ter plaatse van het onderhavige plangebied op de verbeelding opgenomen.



figuur: zonering industrieterrein Kanaalzone 1

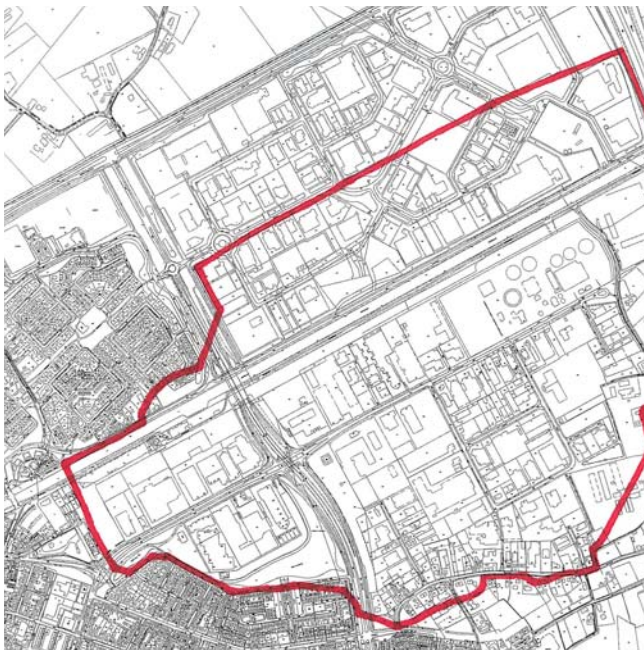
Industrieterrein Doolhof/Leuken Noord

De huidige geluidzone is op 28 augustus 1986 door de gemeenteraad van Weert vastgesteld en op 3 maart 1987 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Recent is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de actuele geluidssituatie van het totale industrieterrein Doolhof-Leuken-Noord, inclusief de geplande uitbreiding van dit. In het kader van dit onderzoek is de werkelijke geluidbelasting per bedrijf in beeld gebracht. Van de bedrijven waar de werkelijke geluidbelasting afwijkt van de vergunde geluidbelasting of de Amvb-voorschriften zijn de vergunningen aangepast en/of zijn nadere eisen gesteld bij de Amvb-bedrijven.

Deze nieuwe geluidzone, die minimaal de 50 dB(A) contour bevat, is ter plaatse van het onderhavige plangebied in het geldende bestemmingsplan verankerd. Eventuele woningbouwontwikkelingen binnen deze zones worden op dezelfde wijze als het geldende bestemmingsplan geregeld door middel van een wijzigings- dan wel ontheffingsbevoegdheid (Princenweg, Helmondseweg).

Er zijn diverse bestaande woningen gelegen binnen de geluidszone. Hiervoor zijn hogere grenswaarden vastgesteld. Dit betreft de volgende woningen:

- Buitenwiek 26 en 28: 54 dB(A);
- Buitenwiek 22 en 24: 53 dB(A);
- Buitenwiek 20, 30, Helmondseweg 22 en 23: 52 dB(A);
- Helmondseweg 24: 53 dB(A);
- Helmondseweg 25: 54 dB(A).



figuur: zonering industrieterrein Doolhof/Leuken-Noord

Op 22 september 2010 is de nieuwe zone vastgesteld middels het paraplustemmingsplan geluid Doolhof/ Leuken Noord. Deze geluidszone is ter plaatse van het onderhavige plangebied op de verbeelding opgenomen.

6.4. Bodem

De bodem in Weert bestaat voornamelijk uit akkergrond. Voor woningbouw zijn deze gronden doorgaans geschikt. Echter voor het bepalen van de geschiktheid van de bodem bij nieuwe woningbouwontwikkeling en middels een directe bouwtitel dient voorafgaand een verkennend bodemonderzoek uit te wijzen of de bodem niet verontreinigd is en geschikt is voor woningbouw.

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven dient dit onderzoek vooraf (mogelijk gemaakt door wijzigingsbevoegdheid met opschortende voorwaarden) uitgevoerd te worden.

De conclusies van het bodemonderzoek van de nieuwe woningen aan de Noordkade zijn in paragraaf 5.2 opgenomen. De eventueel te nemen maatregelen worden op basis van deze onderzoeken in gang gezet.

6.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een ontwikkeling valt binnen het tijdelijke 1% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 500) hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Deze 1% grens is echter een tijdelijke grens die wordt gehanteerd tussen de inwerkingtreding van het besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500.

Het bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten van luchtverontreiniging voor mens en milieu. Het heeft geen negatief effect op de luchtkwaliteit.

6.6. Hinder als gevolg van bedrijvigheid

6.6.1. Milieucirkels agrarische bedrijven

Aan de rand van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Eén bedrijf heeft een geurcirkel die van invloed is op het plangebied. Het betreft hier het agrarische bedrijf aan de Hulsterdijk 40.

De bestaande en vergunde situatie wordt gerespecteerd. Daar waar de geurcirkel reeds over bebouwd gebied met woningen is gelegen, is sprake van een bestaande situatie en wordt deze als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen beperking opleveren voor de mogelijkheden van het betreffende agrarische bedrijf.

Er bestaat een beperkende werking van de geurcirkel van het agrarische bedrijf aan de Hulsterdijk 40 voor de woningbouwmogelijkheden aan de Pinksterbloemstraat. Deze woningbouwmogelijkheden zijn daarom vooralsnog geregeld middels een wijzigingsbevoegdheid.

6.6.2. Overige bedrijven

Binnen het plangebied is een aantal solitaire bedrijven gevestigd. Het betreft de volgende bedrijven met bijbehorende milieucategorie en indicatieve afstand:

- timmerbedrijf, Maaseikerweg 51 (mc 3, 50m);
- kantoor, Noordkade 48a (mc 1, 10 m);
- kantoren, Noordkade 2 t/m 2d, 3 en 4/4a (mc 1, 10m);
- timmerbedrijf, Vrakkerstraat 31 (mc 3, 50m);
- garagebedrijf met tankstation, Kevelaerstraat 3 (mc 2, 30 m);
- groothandel in verpakkingsmachines, St Luciastaat 50/52 (mc 2, 30m);
- drankenhandel, Hoogveldstraat 5 (mc 2, 30 m);
- dierenkliniek, Hoogveldstraat 6/8 (mc 2, 30m);
- meubelzaak, Hoogveldstraat 10/16 (mc 2, 30 m)
- meubelzaak, Hoogveldstraat 12/14 (mc 2, 30m)
- meubelstoffeerderij, Oud Boshoven 4 (mc 2, 30m);
- bedrijf Rijvers, Princenweg 5/7 (mc 3, 100m);
- transportbedrijf, Suffolkweg-Zuid 30a (mc 3, 100m).



figuur: timmerbedrijf



figuur: meubelzaak



figuur: bedrijf Rijvers

De milieucategorie en indicatieve afstand zijn gebaseerd op de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De aangegeven afstand is een indicatieve afstand en geen norm.

De bedrijven zijn echter zelden gelijk wat de diverse emissies betreft, die in planologisch opzicht relevant zijn. Er zijn meestal verschillen in: bedrijfsgrootte, in termen van productiecapaciteit, opgesteld vermogen, aantal medewerkers, productieoppervlak; productiewijze, te denken valt aan processen, voorzieningen en milieuzonering. Benadrukt wordt dat de genoemde afstanden indicatief zijn en uiteindelijk de regels van de milieuwetgeving bepalend zijn. In de praktijk blijkt dat de afstanden met een variatie van 1 afstandstap geïnterpreteerd kan worden. Dit houdt in dat een genoemde afstand van 30 m, 10 m of 50 m kan worden. Deze interpretatie dient echter wel gemotiveerd plaats te vinden op basis van de aanwezige gegevens van het bedrijf bij de gemeente. In zijn algemeenheid betreft het binnen het plangebied bedrijven van milieucategorie 1, 2 en 3 (lichte bedrijven) die goed in een woonomgeving passen. Deze bedrijven zijn dan ook in het bestemmingsplan positief bestemd met een op maat afgestemde uitbreidingsmogelijkheid.

Verder is er in de wijken tussen de bestaande woningen een groot aantal aan huisgebonden beroepen aanwezig. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze aan huisgebonden beroepen passen binnen de woonomgeving en zijn als zodanig ook onder de bestemming wonen gebracht.

Op het kantorenpark Centrum-Noord zijn alleen kantoren voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het betreft maximaal milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Deze kantoren zijn verder niet van invloed op de aangrenzende woningbouw mogelijkheden aan de Keurmeesterlaan.

6.7. Milieubescherming, veiligheid en overige zones.

In het plangebied is geen milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur gelegen.

6.7.1. Spoorwegwet

De spoorlijn Weert-Roermond grenst ten noorden van de wijk Graswinkel aan het plangebied. Hierop is de Spoorwegwet van toepassing. Dit houdt in dat;

- op en ter weerszijden van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding railverkeer zijn de artikelen 19 t/m 23 Spoorwegwet van toepassing;
- conform artikel 21 en 22 Spoorwegwet mag niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet;
- conform artikel 19 en 20 Spoorwegwet is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de Minister van Verkeer en Waterstaat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van ProRail om vergunningen te verlenen ex artikel 19 en 20 heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen;
- ontheffingen en vergunningen, zoals genoemd onder het 2^e en 3^e aandachtsbolletje dienen te worden aangevraagd bij ProRail regio Zuid, Postbus 624, 5600 AP te Eindhoven.

Concreet voor het bestemmingsplan houdt dit in dat bij ophoging, zoals in onderhavig geval, er een bebouwingsvrije zone geldt van 6 m gemeten uit de teen van het talud.

6.7.2. Straalpad

Over een deel van het bedrijventerrein Centrum-Noord is een straalpad van KPN telecommunicatie gelegen. Rond dit straalpad geldt een beschermingszone van 100m aan weerszijden, waarbinnen geen hogere bouwwerken mogen worden opgericht. Ter plaatse van dit straalpad mag niet hoger worden gebouwd dan 65 m ten opzichte van NAP. In zijn algemeenheid is de toegestane maximale bouwhoogte lager. Op de plankaart is het straalpad met beschermingszone weergegeven. Aan de regels zijn de daarbij behorende bepalingen toegevoegd.

6.7.3. Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Voor de Zuid Willemsvaart is het Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. Dit beleid wordt onder andere gehanteerd om mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen aan het kanaal niet onmogelijk te maken, alsmede een zone vrij te houden ten behoeve van beheer en onderhoud en om een optimale nautische omgeving te creëren. Deze rooilijn is gelegen op 20 meter, gemeten vanuit de grens land-water. Op de verbeelding is deze rooilijn weergegeven en er zijn regels aan verbonden. Voor het bouwen binnen deze rooilijn is toestemming van Rijkswaterstaat vereist.

6.7.4. Begraafplaats

In de wijk Boshoven/Oda is een begraafplaats nabij de kerk gelegen. De VNG publicatie: Bedrijven en milieuzonering beveelt voor begraafplaatsen in relatie tot een rustige woonwijk een afstand aan van 10 meter vanuit het oogpunt van geluidhinder. De VNG aanbeveling van 10 m wordt hier reëel geacht en gemakkelijk gehaald. Hierbij wordt wel uitgegaan van visuele afscherming van de begraafplaats. Deze is aanwezig in de vorm van een omheining en afschermende beplanting.

6.7.5. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal leidingen (gastransport-, rioolwatertransport-, nafta- en hoogspanningsleiding) gelegen die juridisch planologisch om bescherming vragen. Deze leidingen zijn met bijbehorend direct ruimtebeslag dan ook op de verbeelding aangeduid en bestemd met een dubbelbestemming. Het directe ruimtebeslag is met name bedoeld voor het beheer en bescherming van de leiding. Binnen het directe ruimtebeslag mag dan ook uitsluitend gebouwd worden na verleende ontheffing van burgemeester en wethouders waarbij vooraf de leidingbeheerder moet zijn gehoord.

6.8. Externe veiligheid.

6.8.1. Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

De gemeente Weert besteedt aandacht aan de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke basisnet is dat een plafond wordt vastgesteld voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen.

Zolang de nieuwe wetgeving nog is vastgesteld wordt teruggevallen op de circulaire 'risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM. Hieruit blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit 'rail' (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 m geldt, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden. De werkelijke afstand van de bebouwingsvrije zone dient door middel van risicoberekening te worden vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van het spoor een aandachtsgebied van 200 m. Deze afstanden volgen uit de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

Op dit moment zijn er geen concrete nieuwe ontwikkelingen binnen deze onderzoekszone en dit aandachtsgebied aan de orde. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk

De zone voor het individueel risico wordt op de verbeelding weergegeven.

6.8.2. Vervoer gevaarlijke stoffen per weg

Door en direct langs een deel van het plangebied loopt de route voor transport van gevaarlijke stoffen (Suffolkweg – Ringbaan-Noord). Langs deze route geldt een onderzoekszone voor individueel- en groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is niet aan de orde in dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen verandering van het groepsrisico tot gevolg, derhalve heeft deze route verder geen ruimtelijke consequenties voor het plangebied.

6.8.3. Bedrijven

Op basis van de risicokaart van de provincie en de gemeente Weert blijkt dat er binnen het plangebied (of in de direct omgeving) 1 risicovol object voorkomt.



figuur: tankstation



figuur: spoorlijn

Het tankstation op Maaseikerweg 140d was een benzinestation met LPG. De bijbehorende LPG is per 27 oktober 2007 gesaneerd en daarmee is de bijbehorende zonering komen te vervallen.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gevestigd die vallen onder het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)'.

6.8.4. Leidingen

Door het plangebied loopt een aantal risicovolle leidingen. Het betreft een naftaleiding en gastrapportleidingen. Tevens is in de wijk Boshoven/Oda een gasdrukstation gelegen.

Bij schrijven d.d. 5 augustus 2008 van VROM en d.d. augustus 2008 van RIVM zijn nieuwe richtlijnen bekendgemaakt. De aan te houden veiligheidsafstanden tussen buisleidingen met brandbare vloeistoffen en bebouwing gaan veranderen. Vanaf 8 augustus 2008 zijn de nieuwe afstanden voor deze zogenaamde K1-, K2- en K3-leidingen beschikbaar. Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee voor de omgeving. Om deze risico's in de hand te houden worden er veiligheidsafstanden aangehouden tussen het transport en bebouwing in de omgeving. Voor leidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen van de categorie K1, K2 en K3 zijn deze afstanden vastgelegd in een circulaire uit 1991. Er wordt echter nieuwe regelgeving ontwikkeld die de circulaire uit 1991 gaat vervangen. De verwachting is dat begin 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt vastgesteld. Het Ministerie van VROM adviseert reeds te anticiperen op het komend beleid.

PRB leiding

De PRB-leiding (naftaleiding) is een 8 inch leiding met een ontwerpdruk van 80 bar voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen (K1 vloeistof) welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services (PPS).

In het kader van het komend beleid worden door het Ministerie van VROM de volgende veiligheidsafstanden gehanteerd.

Belemmeringenstrook: 2 x 5 m.

plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} : 2 x 12 m.

invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 2 x 31 m.

De woning Maaseikerweg 143 is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de leiding. Door de leidingbeheerder PPS zullen op het moment dat het Bevv van kracht wordt maatregelen getroffen worden om het risico te reduceren¹²³. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van een hekwerk, het opstellen van een beheersovereenkomst of het plaatsen van een markeerlint.

Hogedrukaardgasleiding (gasunie)

In het kader van het komend beleid worden door het Ministerie van VROM de volgende veiligheidsafstanden gehanteerd.

Belemmeringenstrook: 2 x 5 m.

plaatsgebonden risicocontour: bevindt zich op de leiding.

Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 2 x 20.

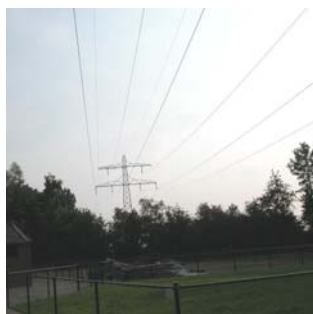
De genoemde belemmeringenstrook is met name bedoeld voor het beheer en onderhoud van de leiding. Binnen de genoemde plaatsgebonden risicocontour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden en onder zwaarwegende motivatie mogen zich binnen deze afstand beperkt kwetsbare objecten bevinden. Binnen invloedsgebied van het groepsrisico dient een verantwoording plaats te vinden bij (mogelijke) vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten. De belemmeringenstrook is als dubbelbestemming opgenomen en de plaatsgeboden risicocontour is als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Tevens loopt door het plangebied een aantal ondergeschikte gastransportleidingen. De veiligheidsafstand van deze leidingen valt gelijk met het directe ruimtebeslag, zijnde 2 m.

Verder is een gasdrukstation van de gasunie binnen het plangebied. Hiervoor geldt een minimale bebouwingsafstand van 25m.



figuur: Zuid-Willemsvaart



figuur: hoogspanningsleiding



figuur: Wilhelmus-Hubertusmolen

6.9. Molenbiotop

In het plangebied liggen twee windmolens. Dit zijn de Odamolen, gelegen aan de Suffolkweg, en de Wilhelmus-Hubertusmolen aan de Eindhovenseweg. Beide molens moeten nog steeds de mogelijkheid hebben om op oorspronkelijke wijze te kunnen draaien. Om naar behoren te kunnen draaien is voldoende wind nodig. Derhalve is ter plaatse een molenbiotop van kracht. Dit betekent vanwege de windvang dat eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing en aan de hoogte van bomen en heesters.

Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting in de directe omgeving van de molen berekend. De molenbiotop van 500 m is op de verbeel-

ding aangeduid waarbij de toegestane bouwhoogten en hoogte van bomen en heesters in de regels terug te vinden zijn.

6.10. Flora en fauna.

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of de ecologische hoofdstructuur. Het maakt ook geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied of een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen dient onderzocht te worden of de handelingen niet leiden tot de schending van verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 14 van de Flora- en faunawet.

7. JURIDISCHE OPZET

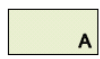
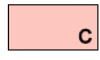
7.1. Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Weert:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de standaardregels van de gemeente Weert, welke zijn omgezet naar de eisen/verplichtingen van de SVBP 2008;
- de Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- luchtfoto's d.d. 2007 t.b.v. de handhaving.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goot- en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

	Agrarisch
	Bedrijf
	Centrum
	Kantoor
	Maatschappelijk
	Sport
	Verkeer
	Water
	Wonen

figuur: bestemmingen

7.2. De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken en bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de plankaart geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de voorschriften geraadpleegd moet worden.

Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleid.

Het bouw- en bijgebouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. In het bijbouwvlak mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de voorschriften een aparte regeling is opgenomen.

7.3. De regels

7.3.1. Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels.

Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de titel opgenomen.

7.3.2. Opbouw bestemmingsbepaling

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- ontheffing van de bouwregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van regels voor bebouwing in het bestemmingsplan;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- ontheffing van de gebruiksregels, de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van bepalingen in het bestemmingsplan;
- aanlegvergunning, werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheden, de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, qua gebruik of bouwmogelijkheden.

7.4. De bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw-

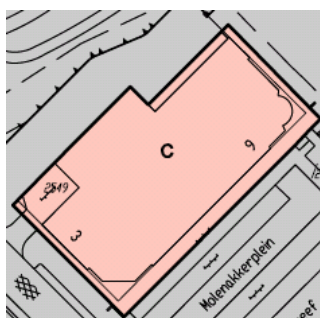
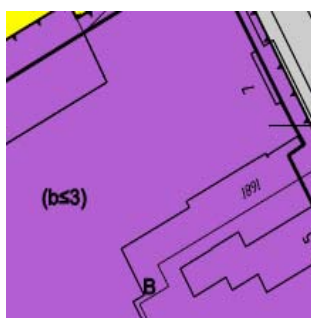
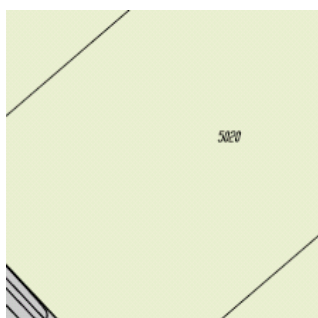
en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

7.4.1. Bestemming agrarisch.

Het beleid

Het betreft hier een aantal restgebieden binnen het plangebied als overgang naar het buitengebied ten oosten van de wijk Vrakker-West. Het beleid voor deze gebiedjes is primair gericht op:

1. het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. met het oog op het eventuele extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de hiervoor genoemde agrarische doeleinden, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst.



figuur: bestemming Agrarisch figuur: bestemming Bedrijf figuur: bestemming Centrum

7.4.2. Bestemming bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Bedrijven worden daartoe voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid, benodigd voor de continuïteit en het doorvoeren van milieuhygiënische verbeteringen.
2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat de milieuhygiënische situatie niet verslechtert (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving wordt voorkomen.
3. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet via vrijstelling. Gelet op het karakter van de woonwijken, bepaald door woningen en enkele voorzieningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst.
4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan, of alleen op de daartoe bestemde plaatsen.
5. Naar de woonwijken toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat nog acceptabel is.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is voor de meeste bedrijven de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste oorzaak hiervan is de ligging tussen de woonbebouwing. Een uitzondering hierop zijn het

bedrijf Rijvers en het transport bedrijf aan de Suffolkweg. Voor deze bedrijven zijn de vigerende bouwmogelijkheden behouden.

7.4.3. Bestemming centrum

Het beleid

De buurtwinkelcentra zijn geregeld in de bestemming centrum. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op:

1. de diverse functies in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoor en wonen (uitsluitend op de verdieping) zijn vrij uitwisselbaar. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen voor de buurt. Hierdoor is het altijd mogelijk om af te stemmen op het aanwezige draagvlak
2. een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming centrum is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is er geen uitbreiding van de bebouwing meer mogelijk.

7.4.4. Bestemming Kantoor

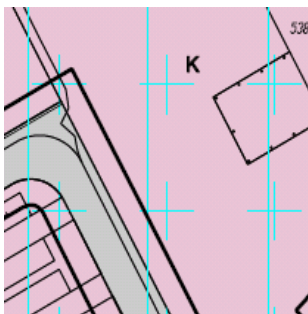
Het beleid

Voor het kantorenpark Centrum-Noord is specifiek beleid van toepassing, te weten:

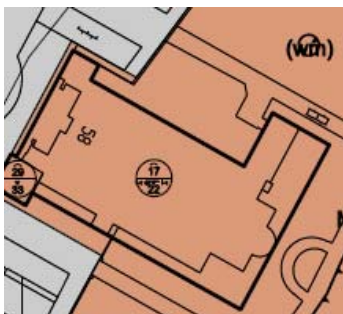
1. het beleid voor het kantorenpark Centrum-Noord is gericht op het ontwikkelen van een locatie voor niet-publiekgerichte (geen baliefunctie), hoogwaardige, representatieve bedrijvigheid in de vorm van kantoren in de zakelijke dienstverlening. Langs de hoofdontsluitingsroutes (de Eindhovenseweg en de Ringbaan-Noord) zijn de kavels bestemd voor omvangrijke kantoren. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de inrichting van de percelen en het karakter van de bebouwing.
2. onder representatief wordt verstaan dat de hier gesitueerde c.q. geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd. Inrichtingsfacetten, zoals vormgeving, karakteristiek van de bebouwing, kleur- en materiaalgebruik e.d. elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel.
3. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, ter plaatse van de overgang naar het woongebied.

Het bouwvlak

Ook voor de bestemming kantoor is alleen een bouwvlak van toepassing. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn gerespecteerd. Het bouwvlak is dan ook overeenkomstig ingetekend.



figuur: bestemming Kantoor



figuur: bestemming
Maatschappelijk



figuur: bestemming Sport

7.4.5. Bestemming Maatschappelijk

Het beleid

Maatschappelijke doeleinden zijn zaken die goed passen en noodzakelijk zijn in de diverse woonwijken, daarom zijn ze qua beleid primair te handhaven:

1. voorkomen moet worden dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van het plangebied afgestemde voorzieningen kunnen worden gebruikt.
2. een uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is toelaatbaar.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Maatschappelijk is een ruim bouwvlak opgenomen, zodat het altijd mogelijk nieuwe ontwikkelingen passend binnen de aanwezige fysieke ruimte mogelijk te maken.

7.4.6. Bestemming Sport

Het beleid

Voor de verschillende sportcomplexen binnen het plangebied is het beleid gericht op:

1. de handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde voetbal-, honkbal- en tenniscomplexen.
2. de bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Sport is een bouwvlak opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van de bebouwing. Uitbreiding is dus mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

7.4.7. Bestemming verkeer en verblijf, als ook water

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte, water en nutsvoorzieningen:

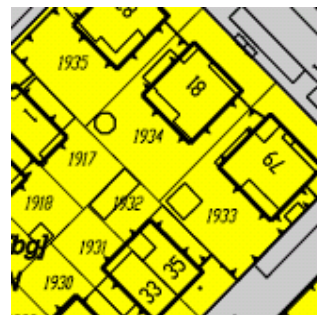
1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de begrenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. water is specifiek bestemd in het kader van de waterhuishouding c.q. de primaire functie van de watergang.
3. nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer en verblijf.



figuur: bestemming Verkeer



figuur: bestemming Water



figuur: bestemming Wonen

7.4.8. Bestemming Wonen

Het beleid

De bestemming wonen is de meest voorkomende bestemming binnen het plan-gebied. Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter reali-sering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woon-genot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of bouwaanduiding 'bijbouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of ge-schakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, wo-ningen zullen ook binnen dit regime moeten passen. Zonder dat het aantal woningen zoals aanwezig toeneemt.
2. Onder de bestemming Wonen valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis gebonden beroep. De omvang ervan is aan een maximum gebonden, het handhaven van een complete woning in het gebouw blijft vereist. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden be-roepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via ontheffing met een gelijke maatvoering.
3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (wo-ningsplitsing) is niet anders dan in uitzonderlijke gevallen toegestaan. Het aantal woningen zoals aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is maatgevend.
4. Het beleid bij her- en verbouw van woningen die goed zijn gesitueerd ten opzichte van winkels, opstapplaatsen voor openbaar vervoer en zorgvoorzie-ningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderen, zo-genaamde levensloopbestendige woningen.
5. Het beleid is gericht op het realiseren van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. Voor de woningen betekent dit menging van tuin en straatgericht wonen vermindering van blinde eindgevels bij woningen.
6. Het beleid is gericht op het bouwen van nieuwe woningen volgens de princi-pes van aanpasbaar en levensloopbestendig, duurzaam en energiebewust bouwen.
7. Het beleid is gericht op het beperken van de aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden en beeldkwaliteit.
8. Het beleid is gericht op intensief ruimtegebruik en ondergronds bouwen, waarmee niet wordt bedoeld de bouw van garages, die via een landschappe-lijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.
9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de be-stemming 'wonen'. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motor-voertuigen, fietsen en opslag inherent aan de woonfunctie in een garagebox.
10. Het realiseren van mantelzorgvoorzieningen binnen de bestemming Wonen is zonder meer mogelijk, wanneer dit aaneengesloten bebouwing betreft (woning met aangebouwd bijgebouw). Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3 generatie gezin). De woningwet verzet zich niet tegen de re-alisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden.

Het bouwvlak

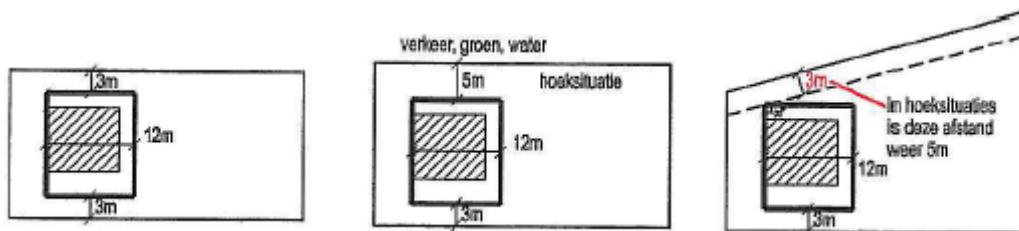
De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen een bouwblokdiepte van ongeveer 12 m. Bij een grotere diepte komt het uitgangs-punt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoe-reikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achter-gevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds ge-handhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 m. of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 m. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw. Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 m.

Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Indien er reeds een bijgebouw aan de woning is aangebouwd is deze maatgevend voor de zijgrens van het bouwvlak. Is dit niet het geval dan wordt aan één zijde van de woning een uitbreidingsruimte gegeven in zijwaartse richting van 5 à 6 m.

De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken op de verbeelding. Het voordeel hiervan is dat men direct kan zien waar de woning opgericht kan worden. Het bouwvlak is daarbij op maat afgestemd op het bouwperceel en mag in zijn geheel worden bebouwd tot een goot- en nok/bouwhoogte van in de standaard situatie respectievelijk 6 en 9 m, tenzij anders in aangegeven op de verbeelding.

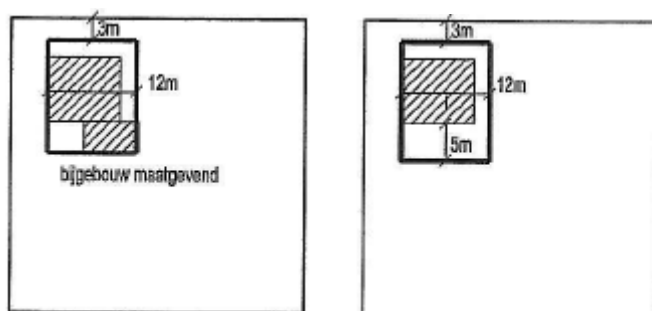
Ondergeschikte bouwdelen in de vorm van erkers (aangebouwd bijgebouw), luifels en balkons zijn toegestaan voor de voorgevel, mits ze niet meer dan 1,20 m voor de voorgevel uitsteken en maximaal 5 m² aan oppervlakte beslaan.



figuur: diepte bouwvlak en zijdelingse perceelsgrens

figuur: idem bij hoeksituaties

figuur: idem bij schuin perceel



figuren: afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte

De bouwaanduiding 'bijgebouwen'

De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 m achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshierarchy in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 m planologisch niet meer te handhaven. Volgens de geldende Woningwet is het namelijk

toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 m wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 m achter de voorgevel en 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

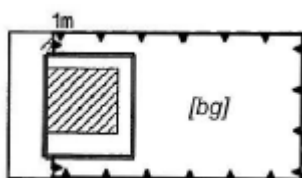
Daar waar achtertuinen grenzen aan het water, zoals in Molenakker is een afstand van 5,0 m tot het water aangehouden, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Ook de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten op de plankaart ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

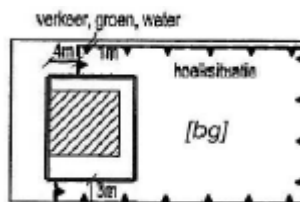
Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de bouwaanduiding 'bijbouwen' bedraagt 150 m², mits het bijbouwvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m² aan bijgebouwen. Naast het bestemmingsplan is het ook mogelijk om vergunningvrij nog vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen op te richten op basis van artikel 43 van de Woningwet.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag. Het bijgebouw mag plat afgedekt worden of met een kap worden uitgevoerd.

Voor erfafscheidingen gelden ander hoogten. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 m bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 m. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.



figuur: ruimte voor bijgebouwen
regulier



figuur: ruimte voor bijgebouwen
in hoeksituaties

7.5. Dubbelbestemmingen

Het beleid

Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

7.5.1. Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het plangebied is op de archeologische waardenkaart van de gemeente aangeduid als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog, ge-

-
- bieden met een verwachtingswaarde middelhoog, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde laag en gebieden die vrijgegeven zijn van archeologisch onderzoek. Gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog zijn bestemd als Waarde-Archeologie 1. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een ander regime. Derhalve zijn deze gronden bestemd als Waarde-Archeologie 2. Gebieden met een lage verwachtingswaarde hebben geen dubbelbestemming.
2. In de regels is ter bescherming van de archeologische waarden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarde van de te bebouwen gronden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.
 3. Verder is voor een aantal mogelijk bodemverstorende activiteiten de verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid b Wabo opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden, mits een bepaalde minimale oppervlakte en tot op een bepaalde minimale diepte wordt verstoord.

7.5.2. Dubbelbestemming Leiding-Gas

Het beleid

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse gasleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze gasleidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.

7.5.3. Dubbelbestemming Leiding-hoogspanningsleiding

Het beleid

De tot dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsleiding bestemde gronden zijn mede bestemd als beschermingszone van een hoogspanningsleiding.

7.5.4. Dubbelbestemming Leiding - Riool

Het beleid

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse rioolleidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze rioolleidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden.

7.5.5. Dubbelbestemming Leiding-Brandstof

Het beleid

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse PRB-leidingen en de plaatsgebonden risicocontour worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van deze PRB-leidingen kunnen schaden, geweerd. Tevens mogen zich binnen de plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten bevinden. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kan leiden of tot realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten.

7.5.6. Dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen

Het beleid

Ter zake bescherming, beheer en onderhoud is op deze beschermingszone, behorende bij primaire wateren, de regelgeving van de Keur van het waterschap van toepassing.

7.6. De aanduidingen

7.6.1. Overige functies

Solitaire detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren gaan prima samen met wonen. Daarom zijn ze ook onder de bestemming wonen gebracht en uitsluitend toegestaan waar aangeduid op de plankaart.

Het beleid

Een bescheiden uitbreiding is acceptabel, immers er zijn altijd nieuwe ontwikkelingen waar men rekening mee dient te houden, alleen wanneer de parkeersituatie verslechtert zijn beperkingen opgelegd. Onderlinge uitwisselbaarheid is niet toegestaan. De huidige gebruiksvorm is maatgevend.

7.6.2. Structureel groen

Groen maakt als zodanig onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de plankaart nader aangeduid.

Het beleid

1. structureel groen en daarvan deel uitmakende monumentale, beeldbepalende beplanting zijn voor de gemeente identiteitsbepalend bestemmingsplanelementen binnen de bebouwde omgeving. De omgevingskwaliteit, typerend voor de gemeente Weert, is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in (woon)omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.
2. binnen structureel groen zijn kleinschalige speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek) overal toegestaan. Grootschalige voorzieningen, zoals terreinen met meerdere grote speeltoestellen, trapveld, basketbalveld of skate/skateboardbaan zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de daarvoor aangeduide terreinen.

7.6.3. Karakteristieke beplanting (bomen)

Ten behoeve van het behoud van karakteristieke en beeldbepalende bomen wordt het volgende gesteld:

gestreefd wordt naar het voor zover en zolang mogelijk behouden van de monumentale bomen. Bij eventuele werken of werkzaamheden dient vooraf, middels boomdeskundig advies, aangetoond te zijn dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of dat de levensvatbaarheid van de boom niet langer gewaarborgd is.

7.6.4. Monumenten

Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.
2. op de binnen de bestemming gelegen beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988, is tevens het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing.
3. voorop staat de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen (rijk en gemeente) en bouwwerken voor wat betreft kapvorm, hoogtematen en gevel- en raamindeling, zoals deze zijn vastgelegd in de aanwijzing tot rijks- of gemeentelijk monument.

De bepalingen in de Welstandsnota gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast dient bij Monumenten advies ingewonnen te worden bij de commissie Cultuurhistorie.

7.6.5. Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' op de verbeelding, mag slecht worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, met dien verstande dat geen wezenlijke

veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de inventarisatie, welke is opgenomen in bijlage 3a en b van de regels.

7.6.6. Molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'Molenbiotoop' op de verbeelding, zijn de gronden mede bestemd ter bescherming van de windvang van de molen. Hier gelden maximale bouwhoogtes en hoogtes van bomen en heesters, waarvan middels een ontheffingsbevoegdheid afgeweken kan worden.

7.6.7. Ontheffingsbevoegdheid wonen

Deze ontheffingsbevoegdheid is van toepassing voor de vigerende bouwtitels. De bestaande rechten zijn gerespecteerd maar niet meer direct mogelijk in verband met noodzakelijke (milieu)onderzoeken. Het moment van onderzoek is hiermee verschoven naar het moment dat een aanvraag concreet is.

7.6.8. Wijzigingsbevoegdheid wonen.

Deze wijzigingsbevoegdheid is toegekend aan die locaties waar op basis van het vigerende bestemmingsplan deze mogelijkheid reeds aanwezig was en waarvan redelijkerwijze verwacht mag worden dat ze binnen afzienbare tijd aan de orde zijn. De gebieden zijn duidelijk herkenbaar op de plankaart aangegeven.

7.7. Nadere eisen ter verbetering

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basiseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlakken een bouwaanduiding 'bijgebouwen' op maat afgestemd op het bouwperceel) pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent echter geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering van bebouwing die nadelig werkt op algemene veiligheid of anderszins gevaar inhoudt, moet kunnen worden voorkomen. Het verschuiven met de situering binnen een afwijkingpercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is verwoord tot: nadere eisen in dit bestemmingsplan.

7.8. Bijlagen bij de regels

Bij de voorschriften zijn drie bijlagen opgenomen, te weten:

bijlage 1 bedrijvenlijst;

bijlage 2 molenbiotoop;

bijlage 3a en b inventarisatie stads- en dorpsgezicht.

In bijlage 1 zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten voor de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen. Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen het ruimtelijk schaalniveau en karakter van het plangebied.

Alleen soortgelijke of lichtere vormen van bedrijvigheid zijn mogelijk. Dit is in principe alleen categorie 1 en 2. Categorie 3 bedrijven zijn op de plankaart aangegeven en specifiek benoemd, zodat zich geen nieuwe categorie 3 bedrijven op betreffende locatie kunnen vestigen. De omvang van het betreffende bestemmingsvlak is zo beperkt dat er geen ruimte voor zware bedrijven is. Deze komen dan ook niet voor.

Bijlage 2 geeft de formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte en hoogte van bomen en heesters binnen de op de plankaart aangeduide molenbiotoop.

Bijlage 3a en b geven een inventarisatie van het betreffende gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Hierin worden de belangrijkste gebiedskenmerken weergegeven en een waardering hierover gegeven.

8. HANDHAVING

8.1. Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:
het vastleggen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan;
een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en met betrekking tot gebruik van gronden en het gebruik van bouwwerken;
een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren.

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften is vastgelegd in de gemeentelijke handhavingsnota 2001. De handhavingsnota is nader geconcretiseerd in een handhavingprogramma. In het handhavingprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

In 2006 is de Nota Integrale Handhaving vastgesteld. De handhaving van ruimtelijk beleid maakt onderdeel uit van de nota. In de integrale handhavingsnota worden het wettelijk kader en de beleidsuitgangspunten geschetst op grond waarvan handhavingsactiviteiten door de gemeente worden uitgevoerd. In een jaarlijks uitvoeringsprogramma wordt het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen vastgelegd.

8.2. Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

8.3. Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.4. Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied reeds uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

8.5. Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden.

Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en aanlegvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

8.6. Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota.

9. HAALBAARHEID

9.1. De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van recente bestemmingsplannen. Het plan geeft in de meeste gevallen de huidige situatie weer. Dit heeft geen financiële consequenties.

De ontwikkeling aan de Noordkade 49 betreft een ontwikkeling van de gemeente. De gronden worden uitgegeven als bouw kavels. De grondexploitatie is sluitend.

Mogelijk zullen zich binnen het plangebied binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

9.2. Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke instanties. Tevens is op basis van de inspraakverordening van de gemeente Weert inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan komen in het hoofdstuk 'procedure' nader aan de orde.

10. PROCEDURE

10.1. De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

1. Voorbereiding: Vooroverleg met van rijkswege verplichte instanties en inspraak (niet verplicht).
2. Ontwerp: 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan), toezending aan van rijkswege verplichte instanties.
3. Vaststelling: vaststelling door de Raad, 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan).
4. Reactieve aanwijzing.
5. Beroep bij Raad van State: (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan.

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

10.2. Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 september 2010 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'.

10.3. Het vooroverleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties, zijnde de Inspectie VROM, de provincie Limburg en het Watertoetsloket Peel- en Maasvallei. Het betreft de herziening van een recent bestemmingsplan, waarover overeenstemming was met de Inspectie VROM en Watertoetsloket. De gemeente heeft er voor gekozen om geen vooroverleg te voeren. Er is wel een provinciaal belang aanwezig in het bestemmingsplan. Dit betreft de sanering van de locatie Noordkade 49 waarvoor de provincie bevoegd gezag is. De gemeente gaat er van uit dat er ambtelijk overeenstemming is met de provincie over de aanpak van de bodemsanering voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de belangen van de provincie.