

BESTEMMINGSPLAN

BINNENSTAD 2009



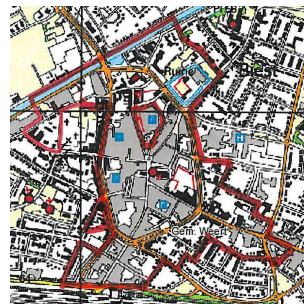
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
Binnenstad 2009**

**gemeente
Weert**

toelichting

Behoort bij besluit
van de raad van Weert
van 9 maart 2010

De griffier,

status:

vastgesteld

datum:

9 maart 2010

projectnummer:

Weert / Binnenstad

auteur:

Steffie Renders / Bjorn Weekers



Inhoud

0. Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

1. Inleiding

1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	4
1.5	Juridische planvorm	5

2. Eerst een inventarisatie

2.1	Inleiding	6
2.2	Gespreksnotitie beleidkeuzes bestemmingsplan Binnenstad	6

3. Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid

3.1	Het op het plan van toepassing zijnde relevante beleid	10
3.2	Het overige beleid	10

4. Huidige situatie

4.1	Inleiding	11
4.2	Geografische ontwikkeling	11
4.3	Bodem en geomorfologie	12
4.4	Monumenten en archeologische waarden	13
4.5	Archeologie	13
4.6	Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht	14
4.7	De stedenbouwkundige structuur	15
4.8	De groenstructuur	18
4.9	De infrastructuur	20
4.10	De voorzieningen	23
4.11	Bedrijvigheid	30

5. Nieuwe ontwikkelingen

5.1	Nieuwe ontwikkelingen	31
5.2	Diverse bouwplannen	32
5.3	Mogelijke toekomstige ontwikkelingen	32
5.4	Woningbouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan	33



6. Sectorale aspecten

6.1	Inleiding	34
6.2	Waterparagraaf	34
6.2.1	Vooroverleg met het watertoetsloket	34
6.2.2	Gemeentelijk waterplan	34
6.2.3	Waterhuishoudkundige situatie	35
6.3	Wet geluidhinder	36
6.3.1	Geluidzone wegverkeer	37
6.3.2	Geluidzone railverkeer	37
6.3.3	Geluidzone industrielawaai	37
6.3.4	Nieuwe ontwikkelingen	37
6.4	Bodem	37
6.5	Luchtkwaliteit	38
6.6	Hinder als gevolg van bedrijvigheid	39
6.7	Overige zones	41
6.7.1	Spoorwegwet	41
6.7.2	Rooilijnenbeleid RWS	42
6.7.3	Straalpad	42
6.7.4	Molenbiotoop	42
6.8	Externe veiligheid	43
6.8.1	Spoor	43
6.8.2	Bedrijven	44
6.8.3	Leidingen	44
6.8.4	Route gevaarlijke stoffen	44
6.9	Kabels en leidingen	45
6.10	Archeologie	45
6.11	Flora en Fauna	46

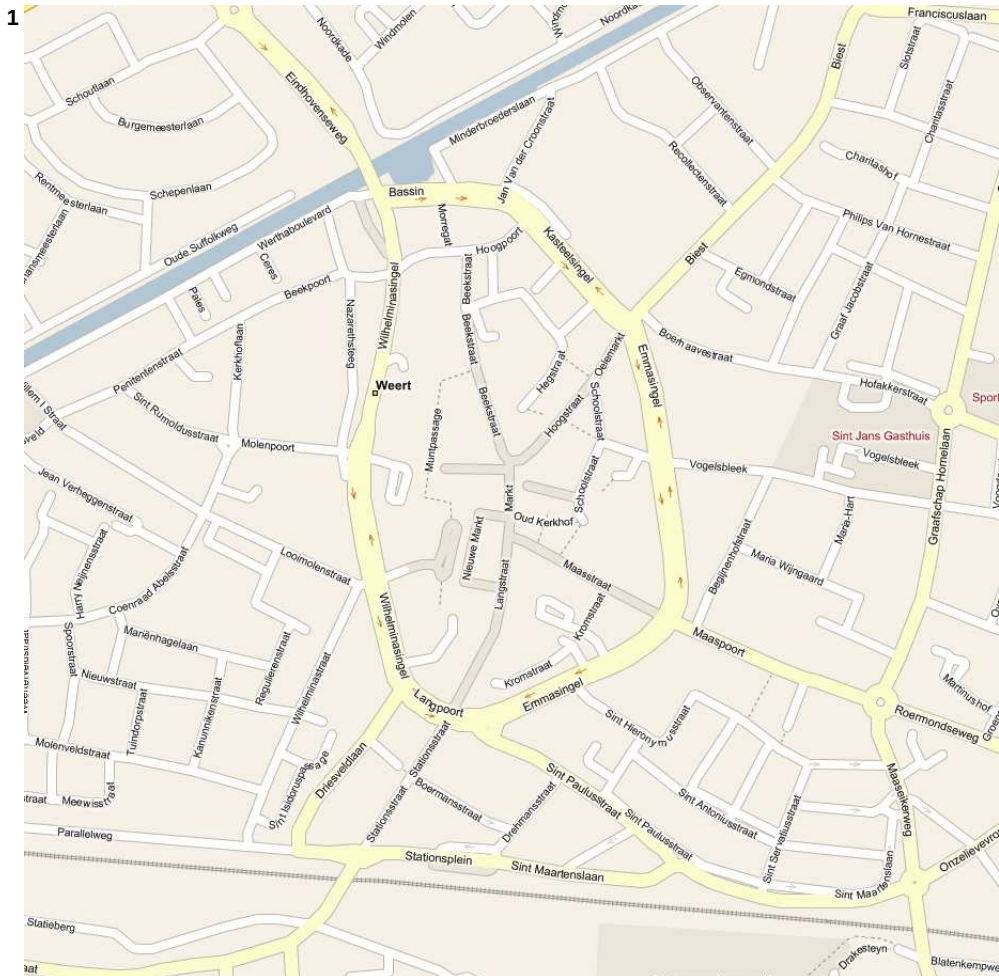
7. Juridische opzet

7.1	Inleiding	47
7.2	De verbeelding	47
7.3	De regels	48
7.3.1	Algemeen	48
7.3.2	Opbouw bestemmingsbepaling	49
7.4	De bestemmingen	49
7.4.1	Bestemming Bedrijf	50
7.4.2	Bestemming Centrum	51
7.4.3	Bestemming Gemengd	52
7.4.4	Bestemming Groen	53
7.4.5	Bestemming Maatschappelijk	53
7.4.6	Bestemming Sport	54
7.4.7	Bestemming Verkeer, als ook Water	54
7.4.8	Bestemming Wonen	55



7.4.9	<i>Dubbelbestemmingen</i>	59
7.4.10	<i>Dubbelbestemming Waarde – Archeologie</i>	59
7.5	De aanduidingen	60
7.5.1	<i>Overige functies</i>	60
7.5.2	<i>Groen</i>	60
7.5.3	<i>Tuin en waardevolle boom</i>	61
7.5.4	<i>Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en de monumenten</i>	61
7.6	Nadere eisen ter verbetering	62
7.7	Bijlagen bij de regels	63
 8. Handhaving		
8.1	Inleiding	64
8.2	Uitvoering handhavingstoezicht	64
8.3	Overgangsrecht	65
8.4	Voorlichting	65
8.5	Controles	65
8.6	Sanctionering	66
 9. Haalbaarheid		
9.1	De financiële haalbaarheid.	67
9.2	Grondexploitatieplan	67
9.3	De maatschappelijke haalbaarheid	68
 10. Procedure		
10.1	De te volgen procedure	69
10.2	Kennisgeving voorbereiding	70
10.3	Het vooroverleg met instanties	70





1 straatnamenkaart
plangebied
Binnenstad



0. Leeswijzer

0.1 Leeswijzer

Bij het opstellen van het onderhavige 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 het 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 van het plan, welke het juridisch kader voor de burger vormen voor het gebruik en de bouw mogelijkheden 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.

De inventarisatie bestaat uit twee delen, te weten:

- de veldinventarisatie;
- vergelijking met vigerende bestemmingsplan(nen).

Ook is gedurende de inventarisatiefase een gespreksnotitie omtrent de beleidskeuzes voor het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' vastgesteld.

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 is de financiële en maatschappelijke haalbaarheid en de procedure beschreven.



1. Inleiding



1.1 Aanleiding en doel

De huidige bestemmingsplannen van de gemeente Weert zijn in veel gevallen verouderd en achterhaald door de voortschrijdende tijd, planologische inzichten en tussentijdse afwijkingen ex artikel 19 (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In het kader hiervan is de gemeente Weert begonnen met het herzien van haar bestemmingsplannen. In eerste instantie betreft het de herziening van bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen, de woongebieden rond het centrum van Weert, Weert-Oost, Stramproy, Keent, Weert Noord, Graswinkel en het gebied Rond de Kazerne. Dit plan omvat de binnenstad van Weert.

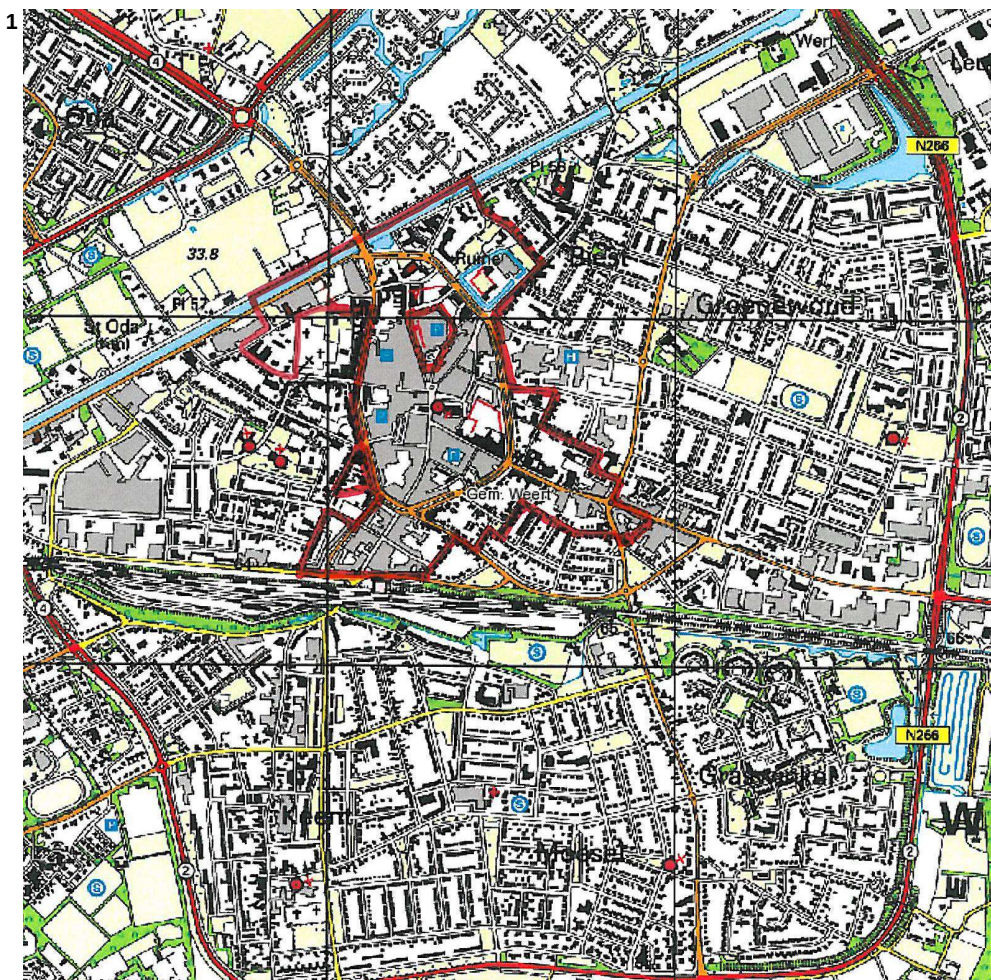
Doel is de vaststelling van één integraal bestemmingsplan voor het gebied in en rond de binnenstad met eenduidige, duidelijke, begrijpelijke en op deze tijd toegesneden regels. Het bestemmingsplan is het primaire instrument om het gewenste beleid voor de leefomgeving planologisch te vertalen en bindend 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 bouwvergunningen 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.



- 1 Markt
- 2 Nieuwe Markt
- 3 Oelemarkt
- 4 Patronaatsplein
- 5 Langstraat



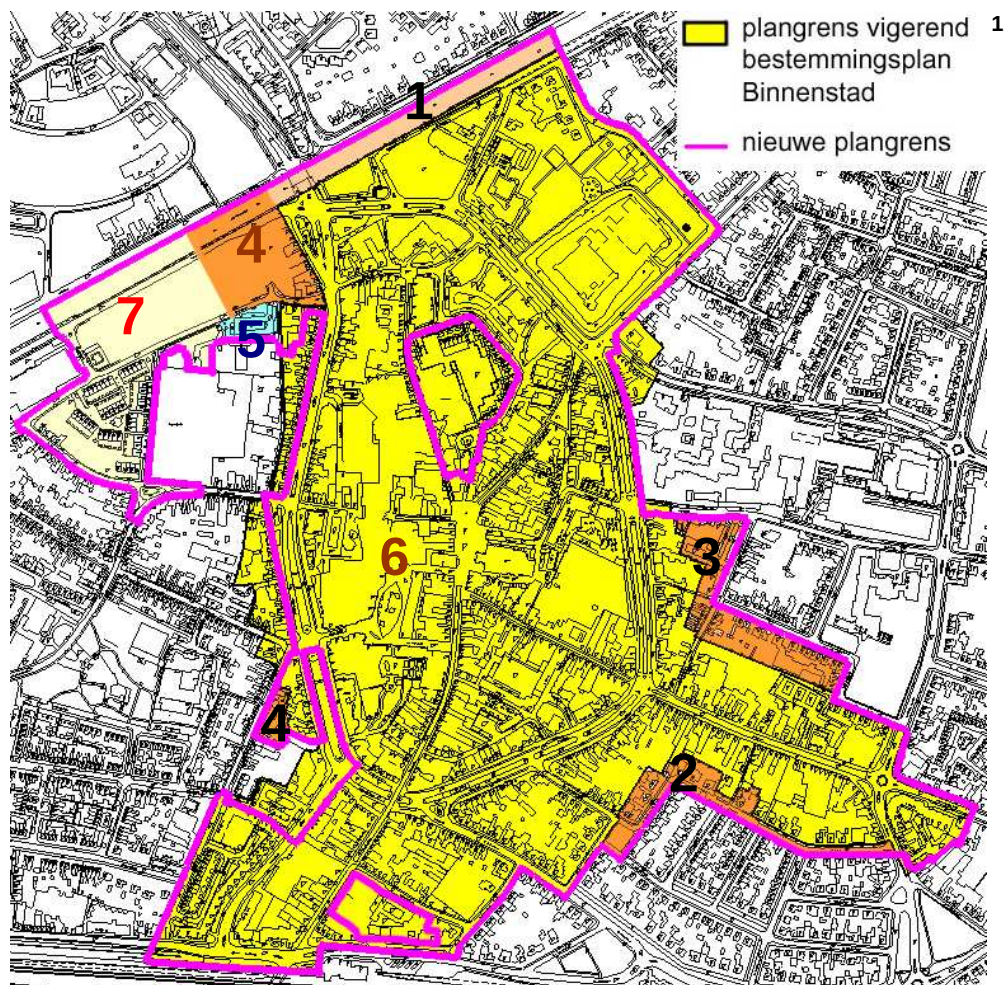


1 topografische ondergrond met
begrenzing
plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Binnenstad 2009' is gelegen in het centrum van de gemeente Weert, ten zuiden van de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal vormt tevens de noordelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de St. Rumboldusstraat, een deel van de Wilhelminasingel en de Wilhelminastraat. In het zuiden vormen een deel van de Parallelweg, het Stationsplein, een deel van de St. Maartenslaan, de Drehmansstraat, een deel van de St. Paulusstraat, de Lindanusstraat, een deel van de St. Hieronymusstraat en de St. Jorisstraat de begrenzing van het plangebied. In het oosten wordt het gebied begrensd door de Recollectenstraat, een deel van de Biest, Emmasingel, Vogelsbleek en Begijnenhofstraat, de Maria Wijngaard, de Windesheimstraat, de Wittevrouwenstraat en de bebouwing op de hoek van de Roermondseweg en de Maaseikerweg.





De huidige locatie en de toekomstige locatie van het gemeentehuis maken geen onderdeel uit van het plangebied 'Binnenstad 2009'. Hiervoor worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.

1 plangrens vigerend
bestemmingsplan versus nieuwe
plangrens

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn momenteel de hieronder genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Weert geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex artikel 19 WRO geweest.

Voor het plangebied gelden momenteel nog de volgende bestemmingsplannen:

1. In Onderdelen,
(vastgesteld door de Raad: 26 juni 1950),
(goedgekeurd door GS: 21 juli 1951);
2. St. Maartenslaan,
(vastgesteld door de Raad: 2 augustus 1957),
(goedgekeurd door GS: 3 maart 1958);



3. Graafschap Hornelaan,
(vastgesteld door de Raad: 19 november 1971),
(goedgekeurd door GS: 15 mei 1972);
4. Fatima,
(vastgesteld door de Raad: 26 juni 1981),
(goedgekeurd door GS: 20 april 1982);
5. Omgeving Penitentenstraat/Nazerethsteeg e.o.,
(vastgesteld door de Raad: 29 september 1994),
(goedgekeurd door GS: 28 maart 1995);
6. Binnenstad,
(vastgesteld door de Raad: 20 oktober 1994),
(goedgekeurd door GS: 9 mei 1995).
7. Beekpoort,
(vastgesteld door de Raad: 28 juni 2001),
(goedgekeurd door GS: 29 januari 2002).

1.4 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 voorkomende problemen, zoals op het gebied van (sociale) veiligheid, binnen het plangebied aan te pakken. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante aspecten reguleren en kent daarmee zijn beperkingen.

Overige (niet ruimtelijke) aspecten 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 en/of vooruitlopend op een planherziening een planologische procedure (projectbesluit) gevolgd worden.

1.5 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 een aanduiding voor 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (bestemmingsplan) en Woningwet (vergunningvrij bouwen) zoveel mogelijk te voorkomen, zijn daar waar juridisch doelmatig, deze qua regeling en begripsbepalingen, onder andere 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 'Binnenstad 2009' vervangt, na vaststelling en goedkeuring, meerdere verouderde bestemmingsplannen met een grote verscheidenheid aan mogelijkheden en regels.





2.1 Inleiding

Voorafgaand aan de verdere bestemmingsplanopstelling heeft een globale inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is voor het gehele plangebied nagegaan wat het huidige gebruik is. Dit gebruik is vergeleken met het huidige beleid c.q. de vigerende bestemmingsplannen. Ook is bekeken of dat overeenkomt met het gewenst, nieuw beleid.

Om aan te geven wat het toekomstige beleid voor de binnenstad wordt, is eerst een 'gespreksnotitie beleidskeuzes bestemmingsplan Binnenstad 2009' vastgesteld.

1 luchtfoto plangebied

2.2 Notitie beleidskeuzes bestemmingsplan Binnenstad 2009

Het doel van deze notitie is te komen tot beleidskeuzes met betrekking tot een aantal onderwerpen die de binnenstad betreffen. In deze notitie wordt ten behoeve van de te maken beleidskeuzes een onderscheid gemaakt tussen horeca 1 (zoals café, bar) en horeca 2 (zoals restaurant, lunchroom). Dit onderscheid was niet aanwezig in het geldende bestemmingsplan, maar in het nieuwe bestemmingsplan zal dit onderscheid wel worden gemaakt. De reden is dat horeca 2 op meer plaatsen gewenst is dan horeca 1. Daarnaast levert horeca 2 minder risico op voor geluidsoverlast. Aangezien er veel gewoond wordt in de binnenstad dient hiermee rekening te worden gehouden.



Voor de binnenstad zijn de volgende beleidkeuzes gemaakt, die het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan vormen:

Bouwdiepte in relatie tot gebruik

Het gebruik van de begane grond voor detailhandel niet beperken tot 30 meter diepte maar dit vrijlaten. Het gebruik van de begane grond voor publieksgerichte dienstverlening of horeca was niet beperkt in diepte, dit blijft gehandhaafd.

Functies binnenzijde singelring

Bebouwing aan de binnenzijde van de singelring (Emmasingel, Wilhelminasingel, Kasteelsingel), welke niet gebruikt wordt als woning, bestemmen als 'Gemengd'. Publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijk, horeca 2, wonen, publieksgericht kantoor en praktijkruimte zijn hier toegestaan, met uitzondering van detailhandel en horeca 1, deze aanduiden waar aanwezig.

Ter plaatse van de aanwezige woningen via een binnenplanse ontheffing wijziging naar 'Gemengd' mogelijk maken. Appartementencomplexen zonder andere functies worden alleen voor wonen bestemd.

Functies buitenzijde singelring

Bebouwing aan de buitenzijde van de singelring aanduiden met publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijk en/of publieksgericht kantoor (waar aanwezig), met uitzondering van detailhandel, deze aanduiden waar aanwezig.

Ter plaatse van de aanwezige woningen via een binnenplanse ontheffing wijziging van wonen naar publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijk en publieksgericht kantoor mogelijk maken.

Functies Maaspoort

De gehele Maaspoort de bestemming 'Centrum' geven, waarbij detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor, horeca 2 en wonen op de begane grond is toegestaan. Horeca 1 wordt aangeduid waar aanwezig.



1



2



3

- 1 functies binnenzijde singelring (Emmasingel)
- 2 functies buitenzijde singelring (Wilhelminasingel)
- 3 functies Maaspoort





Horeca

De Oelemarkt en Hoogstraat de bestemming 'Centrum' geven, waarbij detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, publieksgericht kantoor, maatschappelijk, horeca 2 en wonen op de begane grond is toegestaan. Horeca 1 alleen toegestaan waar deze reeds aanwezig is.



De overige binnenstad (Langstraat, Beekstraat, Markt, Nieuwe Markt, Van Berlostraat, Muntpassage) de bestemming 'Centrum' geven, waarbij detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, horeca 1 en -2 en wonen op de begane grond is toegestaan, zoals dat nu ook al het geval is.

Structureel groen

De Ursulinentuin krijgt de aanduiding structureel groen binnen de bestemming 'Verkeer'. De kloostertuin krijgt de aanduiding karakteristieke tuin binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.



Het speelveldje aan de Lindanusstraat krijgt de aanduiding speelterrein binnen de bestemming 'Verkeer'.

De middenberm van de singels en het groen rondom de Parkflat krijgen geen specifieke aanduiding binnen de bestemming 'Verkeer'.

- 1 horeca aan de Oelemarkt
- 2 Muntpassage
- 3 stadspark

Het stadspark en het groen rondom het kasteel krijgt de bestemming 'Groen'.

Recente nieuwe ontwikkelingen

Alle middels vrijstelling gerealiseerde gebouwen worden rechtstreeks bestemd.

Locatie nieuwe stadhuis en oude stadhuis

De locatie Beekstraatkwartier en de locatie van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel - Driesveldlaan worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld.

Stationsomgeving

Het bestemmingsplan Stationsstraat e.o. wordt opgenomen in het bestemmingsplan.



Diverse bouwplannen

De in uitvoering zijnde plannen aan de Oelemarkt 6, Emmasingel 34 en Langpoort 5 worden rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan.

Poort van Limburg

De Poort van Limburg wordt rechtstreeks opgenomen in het bestemmingsplan, omdat de bouwvergunning onherroepelijk is.

Bedrijven in de binnenstad

Enkel de houthandel aan de Biest wordt als 'Bedrijf' bestemd.

Functies op de verdieping

Via een binnenplanse ontheffing regelen dat het onder voorwaarden mogelijk is om bij horecabedrijven op de verdieping horeca 2/vergaderruimte toe te staan en bij detailhandel onder voorwaarden ruimte voor het geven van cursussen/workshops kan worden toegestaan.

Evenementen

Evenementen worden binnen de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks toegelaten.

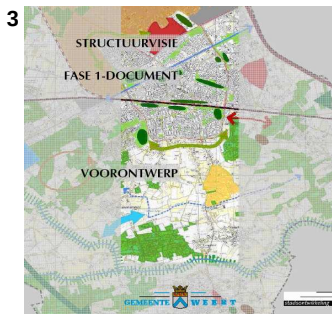
Overige

Het bestemmingsplan krijgt verder vooral een conserverend karakter, waarbij de plekken waarvan de gemeente van mening is dat er in de toekomst nog ruimte is voor kwaliteitsverbetering worden aangegeven (zoals locatie Gruythuysen zijde Kasteelsingel, 'achterkantsituatie' Hegstraat, dat overigens ook deel uitmaakt van de visie Beekstraatkwartier). Monumenten en het beschermde stadsgezicht worden aangeduid. Waardevolle stedenbouwkundige straatbeelden worden in de toelichting beschreven. De hoogte van de panden wordt vastgelegd op de bestaande situatie of conform het geldende bestemmingsplan. De gemeente gaat ervan uit dat hiermee de 'ontwikkelruimte' wordt beperkt en dat dit ten goede komt aan het waardevolle karakter van de binnenstad.



- 1 stationsomgeving
- 2 houthandel aan de Biest
- 3 Wilhelminasingel





- 1 Rijksbeleid
- 2 Provinciaal beleid
- 3 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 (woon)voorzieningen (de woning zelf en de voorzieningen);
- bedrijvigheid (aan huis gebonden) bevorderen in woonbuurten;
- structureel groen, tuin 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.

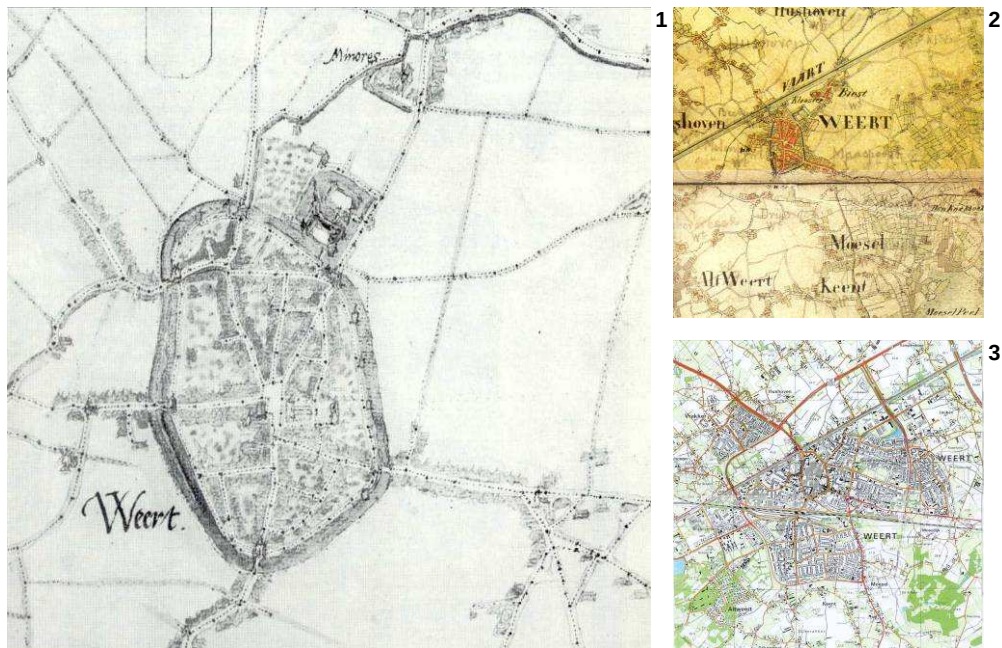
3.2 Het overige beleid

Voor het beleid van het Rijk, Provincie en gemeente wordt 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 betrekking op een centrumgebied waar ook in gewoond wordt. In dit gebied moeten de diverse voorzieningen en de woningvoorraad nog lange tijd functioneren.

De inwoners en bezoekers van de binnenstad worden hierdoor voorzien van een passende huisvesting, voor zowel de voorzieningen als de woningen, met de nodige flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheden.



4. Huidige situatie



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.

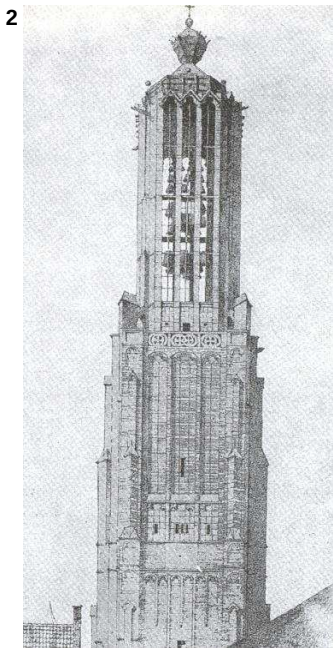
4.2 Geografische ontwikkeling

Weert vormde oorspronkelijk een centrale nederzetting in een relatief groot agrarisch gebied en was gelegen op een knooppunt van enkele doorgaande routes, die de structuur van de stad bepalen. Deze routes kwamen tezamen op de Markt. Rond de Markt en de hierop aansluitende straatdelen ontwikkelde zich een gemêleerde bebouwing met sterk uiteenlopende functies. Naast woningen kwamen er kerkelijke gebouwen, handels- en bedrijfsvestigingen en agrarische gronden voor.

Ter verdediging van deze nederzettingen werden grachten aangelegd die de stad cirkelvormig omsloten. Buiten deze omwalling lag aan de noordoost kant het kasteel. Het oorspronkelijke kasteel lag op een relatief grote afstand van de binnenstad. Dit vormde later het klooster van de Franciscanen. Deze functieverandering werd mogelijk door de bouw van een nieuw kasteel aan de kruising tussen de Kasteelsingel en de Biest.

- 1 Weert, 1565
- 2 Weert, 1898
- 3 Weert, 1980





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 infrastructuurle 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 uitgaande 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 jaren 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.

4.3 Bodem en geomorfologie

Gelet op het beheerskarakter van dit bestemmingsplan en de intensieve bebouwing van het plangebied zijn er geen relevante items ten aanzien van bodem en geomorfologie te benoemen.

- 1 Kasteel Neijenborch
- 2 Sint Martinus kerk





Alleen bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dit aan de orde. Deze worden, indien aan de orde, dan ook in afzonderlijke bestemmingsplannen inzichtelijk gemaakt.

4.4 Monumenten en archeologische waarden

In het plangebied is een groot aantal rijksmonumenten gelegen. Een lijst van deze monumenten is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende 'Bijlage: samenvatting Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid'.

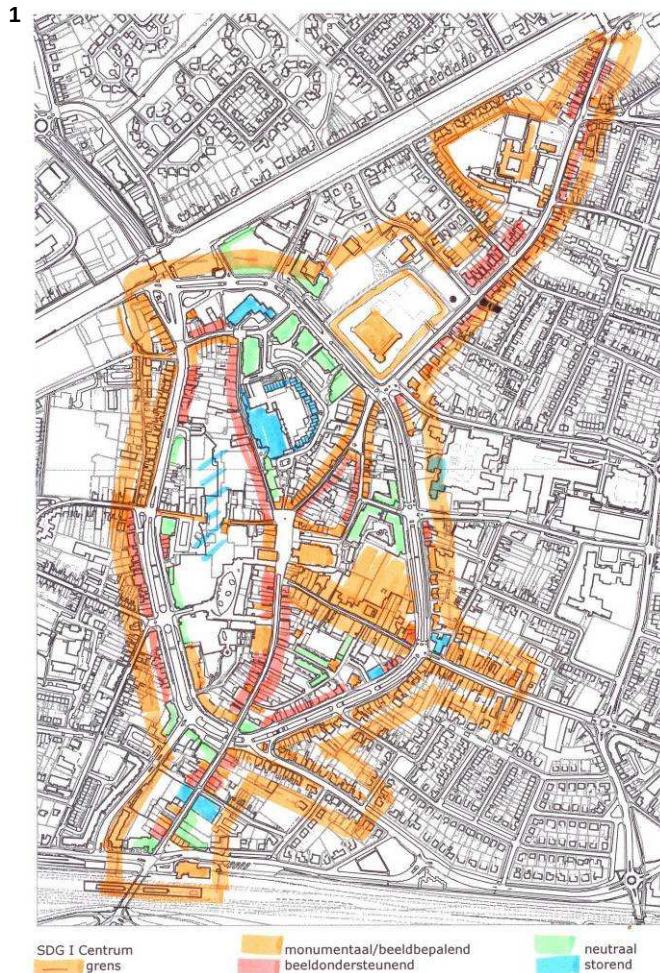
De Rijks- en gemeentelijke monumenten zijn als de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen in het bestemmingsplan en via de regels beschermd, in verband met de te beschermen waarden.

4.5 Archeologie

De binnenstad van Weert en de omgeving is op de Indicatieve archeologische verwachtingswaarden kaart van de provincie Limburg niet gekarteerd. De gronden eromheen hebben een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het bebouwde gebied heeft dit, in het kader van het bestemmingsplan, geen consequenties, omdat er geen ontwikkelingen opgenomen zijn in het plan.

1 archeologische verwachtings-
waarde plangebied





1 gemeentelijk stads- en
dorpsgezicht Binnenstad met
uitlopers

Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk bij grondverstorende activiteiten groter dan 50 m² voor zover gelegen in het beschermd stadsgezicht en 250 m² in de overige delen van het plangebied, en op locaties die op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats liggen.

4.6 Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

De binnenstad van Weert is samen met de uitlopers aangewezen als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Het gebied omvat het centrumgebied, de Stationsstraat, de Molenpoort, de Beekpoort, het Bassin, de Biest, de Maaspoort en de St. Paulusstraat. De begrenzing van dit stads- en dorpsgezicht overschrijdt in de uitlopers de plangrens en omvat een groter samenhangend geheel.



Karakteristiek voor de binnenstad is de structuur van de middeleeuwse singelring en de aanliggende bebouwing. Verder hebben de hoofdroutes van de Stationsstraat - Langstraat - Markt - Beekstraat en de aftakkingen Korenmarkt - Oudkerkhof, Hoogstraat - Oelmarkt en Maasstraat - Maaspoort een hoge historische en ruimtelijke belevingswaarde.

De aanwezigheid van de vele Rijks- en gemeentelijke monumenten benadrukt de historische waarde van de binnenstad.

Een uitgebreidere inventarisatie van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht is als bijlage bij de regels opgenomen. Dit gemeentelijk stads- en dorpsgezicht maakt onderdeel uit van de welstandsnota van de gemeente Weert en is als zodanig beschermd in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze bescherming houdt in dat geen onaanvaardbare veranderingen mogen worden aangebracht in het aanwezige stedenbouwkundige beeld en dat naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunningenregime van toepassing is.

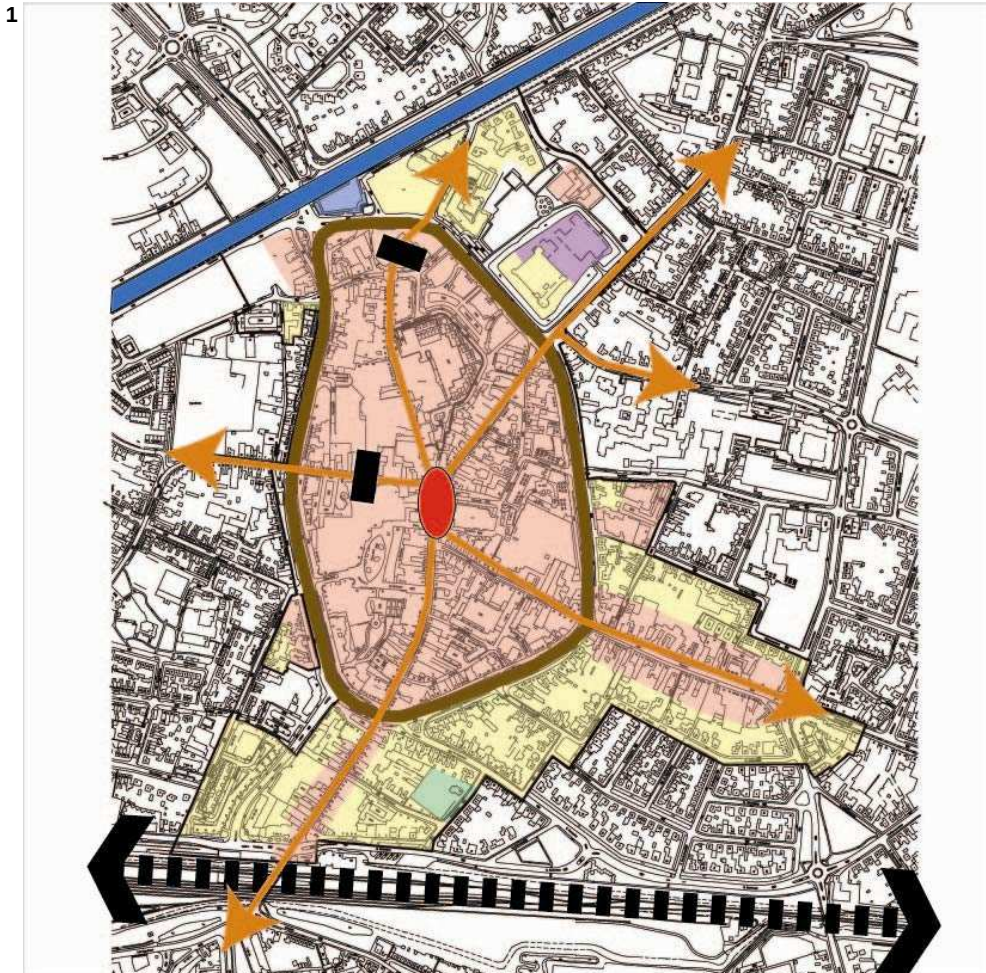
4.7 De stedenbouwkundige structuur

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de binnenstad heeft in de loop der tijd veranderingen ondergaan, maar is nog steeds duidelijk herkenbaar.

Tot aan het begin van de 20^e eeuw hebben enkel geringe veranderingen in de ruimtelijke opbouw van de binnenstad plaatsgevonden. De eerste bebouwing buiten de singels concentreerde zich langs de Maaspoort, de Biest en de Stationsstraat (de verbindingsweg tussen de binnenstad en het station alsmede met de omliggende kernen). Pas aan het begin van de 20^e eeuw deden zich grote veranderingen voor, als gevolg van de aanleg van de spoorlijn Weert - Eindhoven en de vestiging van de gasfabriek (1906). Deze veranderingen leidden tot de vestiging van een groot aantal bedrijven (1918-1930).

Als gevolg van ontwikkeling van de werkgelegenheid en de bevolkingsgroei werden aansluitend op de binnenstad grote uitbreidingen gerealiseerd.





1 stedenbouwkundige structuur

Om de fysieke barrières voor deze uitbreidingen weg te nemen, werd in 1934 besloten de singels rond de binnenstad te dempen. Deze maatregel had grote consequenties voor het aanzien van de binnenstad, de structuur daarvan ondervond echter geen fundamentele wijziging.

Door de stedelijke uitbreiding is de binnenstad volledig omsloten geraakt door woonwijken. De oorspronkelijke relatie met het agrarisch gebied is verdwenen. De verzorgende functie van de binnenstad is in de loop der tijd meer en meer bepaald door de centrale ligging in de bebouwde kom.

De oude bebouwingsstructuren in met name de westkant van de binnenstad zijn doorbroken ten behoeve van de bouw van het Muntcomplex en de daarbij behorende parkeerterreinen.





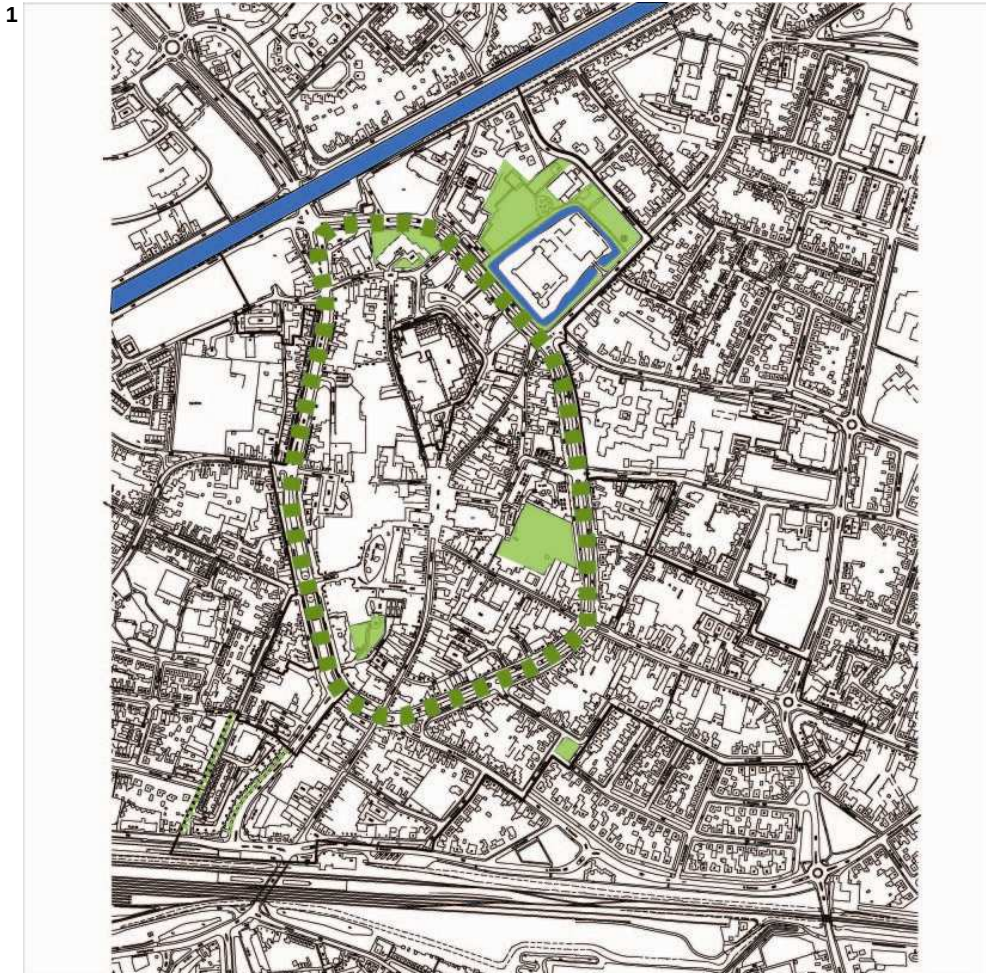
Aan de noordkant van de binnenstad is vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw tot aan het begin van deze eeuw ook een grootschalige vernieuwing doorgevoerd. Het betreft de bouw van het stadhuis met parkeergarage, parkeerdek en woningbouw. Voorts werden aan de Hoge Kei een nieuw parkeerterrein, een bankgebouw, appartementen en het politiebureau gerealiseerd. Ook hier ontstond een duidelijk contrast met de oudere bebouwingsstructuren.

In de huidige situatie bestaat het oude, in cultureel-historisch opzicht waardevolle stratenpatroon, voornamelijk uit de Langstraat, de Markt, de Beekstraat, de Hoogstraat, de Oelemarkt, de Maasstraat en de tussengelegen straatjes, pleintjes en stegen. Daarnaast ondersteunt het beloop van de singels de oorspronkelijke, cultuurhistorische structuur van grachten en stadsmuren.

De diverse ontwikkelingen die de binnenstad heeft doorgemaakt, hebben geleid tot een grote diversiteit aan bebouwing. Er is een grote verscheidenheid in verschijningsvorm, architectuur en bouwhoogte van zowel de voorzieningen- als woonbebouwing.

- 1 Maaspoort
- 2 Maasstraat
- 3 Langstraat
- 4 Nieuwe Markt
- 5 Beekstraat
- 6 Verstraetenweg
- 7 Muntpromenade





1 groenstructuur

4.8 De groenstructuur

De groenstructuur van het plangebied loopt veelal samen met de hoofdontsluitingswegen, in dit geval de singelring. Zo zijn er groene middenbermen en groenstroken met bomenrijen aanwezig bij de Emmasingel, Wilhelminasingel en de Kasteelsingel. Dit geeft de singelring een groene uitstraling.

Andere grootschalige groenelementen binnen het plangebied zijn het stadspark, de omgeving van het kasteel, de binnentuin van het kloostercomplex aan de Maasstraat, het groen rondom de parkflat, de binnentuin van het Ursulinencomplex en het speelveldje aan de Lindanusstraat-Sint Hieronymusstraat.





Bomen

Verspreid door het plangebied 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.



Consequenties voor het bestemmingsplan

De groenstructuur is in het bestemmingsplan nader beschermd door middel van de aanduiding 'groen' of 'speelvoorziening' binnen de bestemming 'Verkeer' of de aanduiding 'tuin' wanneer het private, waardevolle groenvoorzieningen betreft. Het is niet zonder meer toegestaan afbreuk te doen aan deze groenelementen. De bomen die opgenomen zijn in het register hebben dan ook een beschermende status en zijn in de verbeelding nader aangeduid als karakteristieke beplanting. Voor het vellen of rooien hiervan is een aanleg- c.q. kapvergunning vereist.

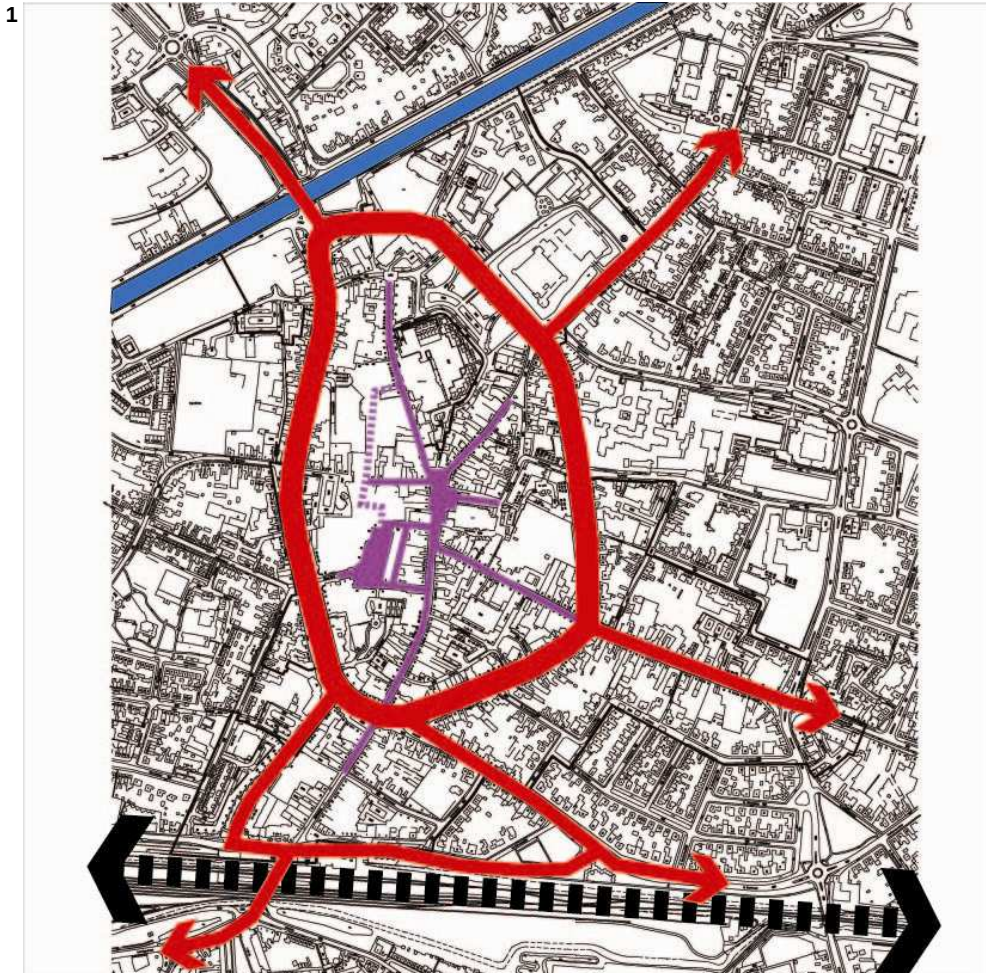


Om recht te doen aan de functie van het stadspark en het groen rondom het kasteel, krijgen deze de bestemming 'Groen'. De Ursulinentuin krijgt de aanduiding 'groen' en het speelveldje aan de Lindanusstraat-Sint Hieronymusstraat krijgt de aanduiding 'speelvoorziening' binnen de bestemming 'Verkeer'. Voor de kloostertuin wordt de aanduiding 'tuin' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' gehanteerd.

De overige groenelementen binnen het plangebied (het groen rondom de Parkflat en het begeleidend groen van de singelring) krijgen geen specifieke aanduiding, deze worden opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

- 1 speelveldje
Lindanusstraat-
St. Hieronymusstraat
- 2 groen bij kasteel
- 3 groen singelring
- 4 idem





4.9 De infrastructuur

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt voor het gemotoriseerd verkeer plaats op de singelring, welke wordt gevormd door de wegen Emmasingel, Wilhelminasingel, Kasteelsingel en Bassin. De binnenstad is bereikbaar via de singelring, welke weer bereikbaar is via de Maaspoort, de Driesveldlaan, de Biest, de Vogelsbleek, de St. Paulusstraat en de St. Maartenslaan – Stationsplein – Parallelweg. De overige straten in het plangebied zijn veelal woonstraten met een beperkte stroomfunctie of maken deel uit van het voetgangersgebied in de binnenstad.

Langzaam verkeer

De binnenstad zelf is ingericht als voetgangersgebied. Alleen voor de bereikbaarheid van parkeervoorzieningen en voor laden en lossen zijn enkele (delen) van straten binnen de singels nog toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Fietzers mogen na sluiting van de winkels gebruik maken van het voetgangersgebied.





Ook een deel van de Stationsstraat (tussen Langpoort en Boermansstraat) vormt een voetgangersgebied. Verder zijn langs de hoofdontsluitingswegen fietsstroken aanwezig.

Parkeren

Het plangebied vormt het centrumgebied, met een grote hoeveelheid aan verscheidene voorzieningen, voor de gemeente Weert. Verder wordt de binnenstad van Weert bezocht door de inwoners van de omliggende gemeentes. Een groot aantal bezoekers van de binnenstad komt met de auto. Ook de inwoners van de binnenstad moeten hun auto's ergens kunnen stallen. Derhalve is in het plangebied een aantal parkeerterreinen/-garages aanwezig.



Voor de woonstraten binnen het plangebied is het parkeren primair voorzien op eigen terrein. Daar waar dit niet mogelijk is zijn noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht of vindt het parkeren op de openbare weg plaats. Ook bij de diverse appartementencomplexen zijn parkeervoorzieningen aanwezig. Het streven is om het 'blik' in de wijken tot een minimum te beperken.

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.

- 1 voetgangersgebied
- 2 singelring
- 3 voetgangersgebied
- 4 parkeren op parkeerdek





De gemeente Weert heeft in dat kader een parkeerbeleidsnota opgesteld en vastgesteld. In deze nota zijn de te hanteren parkeernormen concreet vastgelegd.

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.

De achterliggende gedachte van 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 of als voetgangersgebied.

Consequenties voor het bestemmingsplan

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

- 1 parkeren in parkeergarage
- 2 parkeren op parkeerterrein





1

4.10 De voorzieningen

Horeca en detailhandel

Het voorzieningenaanbod in de binnenstad beperkt zich veelal tot detailhandel en horeca. Binnen deze segmenten is het aanbod zeer ruim en divers.

Horecavoorzieningen zijn veelal aan de Oelemarkt, de Markt – Korenmarkt, Bassin, de Nieuwe Markt, de Langstraat, Oude Schut en de Maaspoort gesitueerd. Er heeft de afgelopen jaren een groei en verschuiving van de horecavoorzieningen in de binnenstad plaatsgevonden. Een duidelijke differentiatie qua publiek kan worden onderscheiden, waarbij de Oelemarkt duidelijk bedoeld is als uitgaanshoreca voor het jongere publiek. Verder is het aantal eetgelegenheden in andere delen van het centrum toegenomen.

De detailhandel ligt verspreid over een groot aantal straten en daarmee over een relatief groot gebied. Wel is een aantal deelgebieden te onderscheiden, te weten:

- het concentratiegebied, bestaande uit Markt, Muntpassage, Langstraat, het zuidelijk deel van de Beekstraat, Muntpromenade, Van Berlostraat, Meikoel, Nieuwe Markt, Oude Schut, Hoogstraat en het westelijk deel van de Maasstraat;

1 voorzieningen aan de Nieuwe
Markt



- de aanlooproutes binnen de singels, bestaande uit het oostelijk deel van de Maasstraat, Oelemarkt en het noordelijk deel van de Beekstraat;
- belangrijke winkelstraten buiten de singels, bestaande uit de Stationsstraat en Maaspoort.

Zowel de Markt als de Nieuwe Markt bieden ruimte voor het plaatshebben van de weekmarkt. Daarnaast zijn er diverse terrasjes aanwezig aan beide pleinen en vinden er verschillende evenementen plaats, waarbij het zwaartepunt momenteel op de Markt ligt. Verder is de Markt een belangrijke plek in de binnenstad in verband met de aanwezigheid van de Martinuskerk en het Jacob van Horne Museum. Ook bevinden zich er ook nog andere, in cultuurhistorisch opzicht, waardevolle gebouwen.

Het Muntcomplex kenmerkt zich door het ruim vertegenwoordigde aanbod van landelijk bekende filiaalbedrijven, zowel in de dagelijkse- als in de niet-dagelijkse sector. De opbouw, kwaliteit en presentatie van het Muntcomplex is modern. Dit complex wijkt qua architectuur en omvang sterk af van de andere delen van het winkelapparaat in de binnenstad.

De Beekstraat vormt de noordelijke toegang tot het centrum van Weert en bestaat in feite uit twee delen:

- Het noordelijk deel dat doorloopt tot aan Bas-sin/Wilhelminasingel vormt een duidelijk uitloopgebied. Naast woonhuizen wordt tussen de winkels horeca aangetroffen.
- Het zuidelijk deel vormt qua branchering een duidelijk onderdeel van het hoofdwinkelapparaat. Ook hier zijn enkele horecabedrijven gevestigd.

Een sterk punt van de binnenstad is onder andere de aanwezigheid van veel speciaalzaken (in met name kleding) van kleine ondernemers (dus niet hoofdzakelijk van landelijke filialen).

Naast leegstand van winkels komen in de Stationsstraat ook winkels voor met een discount- georiënteerde aanbod.





1

Voor het gebied omsloten door de Boermansstraat en St. Maartenslaan is een herontwikkelingsplan opgesteld voor opwaardering van het winkelaanbod aan de zijde van de Stationsstraat en woningbouw in het achterliggende gebied. Het bestemmingsplan voor dit gebied wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.

Naast de horecavestigingen op de Oelemarkt bevindt zich ter plaatse nog één winkel (kunst- en antiek). In de Hoogstraat zijn veelal speciaalzaken gevestigd.

De Maasstraat heeft een historisch karakter. Een deel van deze straat heeft de aantrekkelijkheid als winkelstraat verloren omdat er geen sprake is van een aansluitend winkelfront. Het oostelijk deel wordt nog afgescheiden van het westelijk deel door het klooster dat gelegen is in het middengebied.

De Maaspoort ligt in het verlengde van de Maasstraat en is het aanloopgebied naar het centrum. De diverse voorzieningen zijn er goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Mede door deze goede bereikbaarheid bevinden zich aan de Maaspoort publiektrekkers als een Jan Linders-supermarkt, een Action en speciaalzaken waaronder een bakker, een

1 voorzieningen
Stationsstraat



groenteboer en een slager. Ook zijn diverse restaurants gevestigd aan de Maaspoort.

Overige voorzieningen

Naast de commerciële voorzieningen komt in het plangebied ook een aantal non-commerciële voorzieningen voor. Deze zijn mede bepalend voor het sociaal-maatschappelijk functioneren van de binnenstad. Zo zijn in het plangebied de St. Martinuskerk (Markt), het klooster (Maasstraat), een bibliotheek (Wilhelminasingel), een theater (Collegeplein), twee musea (Recollectenstraat en Markt), een postkantoor (Wilhelminasingel), een politiebureau (Kasteelsingel), een verzorgingshuis (Kasteelsingel) en de Bethelkerk (Maaspoort) gelegen.

Het gemeentehuis is ook in de binnenstad gelegen, maar deze wordt verplaatst naar een andere locatie in de binnenstad. Beide locaties worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn of worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Daarbij kan verder nog worden gewezen op de aanwezigheid van het ziekenhuis, een verpleeghuis, een welzijnscentrum en nog een verzorgingshuis. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd gelegen ten oosten van de Emmasingel en direct grenzend aan het plangebied.

Binnen het plangebied is één sportvoorziening vorhanden in de vorm van een tennispark. Bij het kanaal is een passantenhaven aanwezig.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het merendeel van de voorzieningen binnen de singelring krijgt de bestemming 'Centrum', waarbinnen detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor, horeca 1 en -2 en wonen op de begane grond zijn toegestaan. Ook de gehele Maaspoort krijgt de bestemming 'Centrum'.

Horeca 1 wordt, voor wat betreft de Oelemarkt, de Hoogstraat en de Maaspoort, uitgesloten waar deze in de bestaande situatie niet aanwezig is.



De voorzieningen aan de binnenzijde van de singelring (Emmasingel, Wilhelminasingel, Kasteelsingel) krijgen de bestemming 'Gemengd'. Om in de behoefte aan dynamiek te voorzien en de flexibiliteit te vergroten is binnen deze bestemming een onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk tussen publieksgerichte dienstverlening (maatschappelijk, horeca 2, wonen, publieksgericht kantoor en praktijkruimte). Detailhandel en horeca 1 zijn enkel toegestaan ter plaatse van een specifieke aanduiding.



De overige gebieden buiten de singelring krijgen de bestemming 'Wonen', waarbij een aanduiding wordt opgenomen dat publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijk of publieksgericht kantoor mogelijk is. Aanwezige detailhandelvoorzieningen krijgen ook een specifieke aanduiding 'detailhandel', uitbreiding van detailhandel aan de buitenzijde van de singel is niet mogelijk.

De non-commerciële voorzieningen in het plangebied krijgen een toegesneden bestemming 'Maatschappelijk'. Ook voor het tennispark wordt een specifieke bestemming 'Sport' opgenomen. De passantenhaven krijgt een functieaanduiding binnen de bestemming 'Water'.

Bouwdiepte in relatie tot gebruik

In het vigerende bestemmingsplan is detailhandel uitsluitend toegestaan binnen de zone hoofdgebouwen en, voorzover gelegen aan het loopcircuit (inclusief Stationstraat), is ook detailhandel binnen de zone bijgebouwen tot een maximale diepte van 30 meter vanaf de voorgevel toegestaan. Winkels die reeds detailhandel uitoefenen binnen de zone bijgebouwen (buiten het loopcircuit) dan wel over een grotere diepte dan 30 meter mochten dit gebruik voortzetten. Voor dienstverlening en horeca is in het geldende bestemmingsplan geen beperking qua diepte vastgelegd.

1 tennispark

Op basis van de veldinventarisatie blijkt dat het merendeel van de aanwezige winkels de winkelfunctie in de loop der jaren heeft uitgebreid over de volledige diepte van het pand. Dit is dan ten koste gegaan van een magazijn of ruimte voor opslag.



De wijziging heeft onder andere te maken met een veranderende organisatie binnen de detailhandel, waardoor nog maar beperkte magazijnruimte nodig is. De handhaving is hier lastig vanwege:

- de uitwisseling van het gebruik als detailhandel (volledige diepte niet toegestaan) en dienstverlening/horeca (volledige diepte wel toegestaan);
- het gegeven dat winkels in de loop der tijd inpan-dig zijn vergroot, ten koste van magazijn/opslag (wijziging van gebruik zonder dat bouwvergunning aangevraagd is).

Alle winkels in de Beekstraat, Hoogstraat, Langstraat, Maaspoort en Markt zijn geïnventariseerd en de diepte is opgemeten. Bij 53 winkels is het perceel minder dan 30 meter diep. Bij 37 winkels is het perceel dieper dan 30 meter. Hierop staan slecht 12 winkels die dieper zijn dan 30 meter, waarbij er maar 4 echt diepe winkels zijn (38 m, 52 m, 53 m en 70 m).

Derhalve zal het gebruik in het nieuwe bestemmingsplan niet gerelateerd worden aan de diepte van het hoofdgebouw en bijgebouw. Dit wordt vrijgelaten. Hiermee wordt het mogelijk om de volledige diepte van het pand op de begane grond te gebruiken voor de winkelfunctie. De consequentie hiervan is dat het winkelvloeroppervlak op een aantal plaatsen nog uitgebreid zou kunnen worden waar de begane grond niet volledig benut is. Dit leidt echter niet tot een toename van het aantal winkels, hooguit tot een uitbreiding van de bestaande winkel. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt zal afhankelijk zijn van de marktomstandigheden.

Functies op de verdieping

Naast functies op de begane grond is er ook sprake van functies op de verdieping. Het vigerende bestemmingsplan sluit het in gebruik nemen van de verdieping(en) van panden voor andere dan woondoel-einden uit, op een beperkt aantal gevallen na (waar-onder dienstverlening).



Het uitgangspunt is dat de winkel- en commerciële functies van gebouwen beperkt moeten blijven tot de begane grond, met uitzondering van bestaande situaties waar dienstverlening ook op de verdieping(en) plaatsvindt. Hier blijft de bestaande situatie gehandhaafd. Voor het overige moet wonen op de bovenverdieping voorrang hebben. De gedachte hierachter is dat bewoning van bovenverdiepingen voor meer levendigheid in de binnenstad zorgt, met name in uren dat de voorzieningen gesloten zijn. Dit komt de sociale veiligheid en de levendigheid van de binnenstad ten goede. Dit beleid is in de beleidsnotitie 'functies op de verdiepingen in de binnenstad' (d.d. 29 mei 2007) nog eens bevestigd.

Uit inventarisatie is gebleken dat het gebruik van de bovenverdiepingen sterk wisselt. Veelal zijn de bovenverdiepingen in gebruik als woning, dan wel voor opslag, kantoor, kantine of sociale ruimte behorende bij de ondergelegen voorziening. Soms is op de verdieping een beperkte zaalfunctie (bij een horecagelegenheid) aanwezig. Soms is er sprake van leegstand.

De raad heeft op 17 september 2008 unaniem een motie aangenomen waarin staat dat het mogelijk moet zijn om in de binnenstad op de verdieping boven een horecavoorziening vergaderfaciliteiten en stille horeca toe te staan. Dergelijke activiteiten dragen bij aan de verlevendiging van de binnenstad in de avonden. Bovendien kan het woongenot op de verdieping bij een pand waar op de begane grond horeca gevestigd is, worden aangetast.

Ook het houden van cursussen, workshops e.d. in de avonden draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad. Uitbreiding van detailhandel op de verdieping is niet wenselijk.

Om te voorkomen dat er een wildgroei aan activiteiten op verdiepingen ontstaat wordt in het nieuwe bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om:

- bij horecagelegenheden, onder voorwaarden, vergaderruimte en/of horeca 2 op de verdieping toe te staan;





- bij detailhandel, onder voorwaarden, een ruimte voor het geven van cursussen/workshops toe te staan.

De reeds aanwezige kelderverdiepingen (waaronder Intertoys en Jacobs Koppers aan de Langstraat, Het Goedkope Huis Maaspoort), welke in gebruik zijn als detailhandel, vallen hiermee onder de overgangsregels en kunnen zodoende aanwezig blijven.

4.11 Bedrijvigheid

In het plangebied bevindt zich één grotere bedrijfsvestiging, namelijk de houthandel/houtzagerij aan de Biest.

Achter de bebouwing aan de Maria Wijngaardstraat en aan de Maaspoort 41B zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten aanwezig in de vorm van respectievelijk een houthandel in een loods en een autohandel.

Consequenties voor het bestemmingsplan

Het aanwezige bedrijf aan de Biest wordt positief bestemd. De vigerende rechten worden hierbij gehandhaafd.

De houthandel en de autohandel krijgen een specifieke aanduiding.



5. Nieuwe ontwikkelingen

5.1 Nieuwe ontwikkelingen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingen in de afgelopen periode gerealiseerd. Enkele voorbeelden zijn het politiebureau, de Rabobank en de daartussen gelegen appartementencomplexen, alsmede het Ursulinencomplex.

Enkele ontwikkelingen die afwijken van het vigerende bestemmingsplan zijn de bibliotheek met het aansluitende Muntcomplex (parkeerdek), het appartementencomplex De Hameij, uitbreiding kasteel Walburg en het appartementencomplex aan de Emmasingel 87 t/m 87c. Deze afwijkingen zijn via afzonderlijke vrijstellingsprocedures geregeld en worden nu opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In de stedenbouwkundige visie op de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel – Driesveldlaan is een brede opening richting centrum voorzien ter plaatse van het Raphaëlpad. Dit zou mogelijk gewenst zijn wanneer de aanbouw aan het 'Centrum voor verslavingszorg' op termijn zou verdwijnen.

Derhalve wordt hiertoe een wijzigingsbevoegdheid van 'Maatschappelijk' naar 'Verkeer' opgenomen in het bestemmingsplan.

De 'nieuwe' Poort van Limburg, welke met een vrijstellingsprocedure is vergund maar welke nog niet in aanbouw is, zal rechtstreeks in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Momenteel zijn de plannen voor verplaatsing van het stadhuis van de locatie Beekstraatkwartier naar de locatie Wilhelminasingel – Driesveldlaan in voorbereiding. Beide locaties maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De locaties worden als een 'witte' vlek in de verbeelding opgenomen. Deze locaties worden in afzonderlijke bestemmingsplannen geregeld.



5.2 Diverse bouwplannen

Op dit moment wordt in de binnenstad een aantal bouwplannen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd.

Het betreft de volgende bouwplannen:

- 13 woningen, Oelemarkt 6;
- 5 woningen en commerciële ruimte, Emmasingel 34;
- 3 woningen en commerciële ruimte Langpoort 5.

Voor deze bouwplannen is middels artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling verleend.

Deze thans in uitvoering zijnde bouwplannen zullen in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd worden. De locatie aan de Oelemarkt 6 krijgt de bestemming 'Wonen', de locatie aan de Emmasingel 34 krijgt de bestemming 'Gemengd' en de locatie aan de Langpoort 5 krijgt, gezien de ligging als uitloper van de Stationsstraat, de bestemming 'Centrum'.

5.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

In het plangebied bevindt zich een aantal locaties waar verbetering gewenst is en derhalve in de toekomst mogelijk nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn, het betreft onder andere:

- de achterkant van de bebouwing aan de Hoogstraat, zijde Hegstraat;
- de achterkant van Gruythuysen aan de Beekstraat, zijde Bassin;
- het pand van de ABN AMRO aan de Langstraat.

Voor deze locaties is de bestaande situatie geregeld.

De gemeente zal in principe een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van initiatieven die tot verbetering van het stedenbouwkundige- en straatbeeld zullen leiden. De gemeente zal terughoudend omgaan met verzoeken tot herontwikkeling van bestaande gewenste stedenbouwkundige- en straatbeelden.



5.4 Woningbouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan

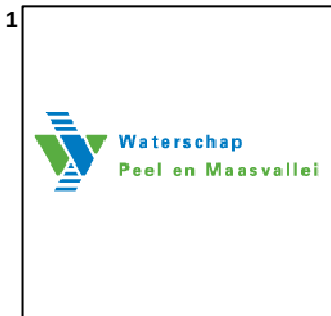
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de volgende woningbouwmogelijkheid aanwezig binnen het plangebied:

- de bouw van 1 woning aan de St. Hieronymusstraat tussen nr. 1 en 3, op basis van een directe bouwtitel.

Deze woningbouwmogelijkheid is niet concreet. Om de bestaande rechten te waarborgen en omdat de noodzakelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn is ervoor gekozen om deze bouwmogelijkheden middels ontheffing onder voorwaarden mogelijk te maken. In dat kader is het gebied waarvoor de ontheffing van toepassing is weergegeven, waarbinnen een bouwvlak en een aanduiding 'bijgebouwen' zijn opgenomen. Ook is het maximaal aantal toegestane woningen, zijnde 1, aangegeven.

De noodzakelijke (milieu)onderzoeken dienen op het moment dat de ontheffingsbevoegdheid ingevuld wordt beschikbaar te zijn. Wel dient er nu bekeken te worden of hogere grenswaarden noodzakelijk is. Voor de ontheffingsmogelijkheid aan de St. Hieronymusstraat zijn geen hogere grenswaarden nodig.





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 verbeelding en de regels.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Met het watertoetsloket wordt vooroverleg gepleegd, om op tijd inzicht te krijgen in voor het plangebied relevante belangen en problemen. Het wateradvies wordt als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

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 maai-veld 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 van een nieuwe ontwikkeling.

Een gedeelte binnen de singelring wordt niet afgekoppeld. Dit betreft het deel dat intensief gebruikt wordt door structurele en mogelijk vervuilende activiteiten, zoals de weekmarkt op zaterdag.

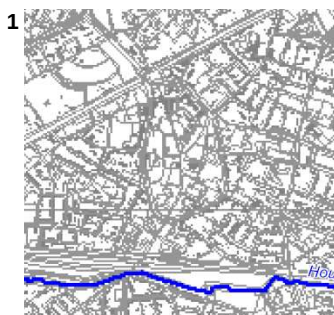
6.2.3 Waterhuishoudkundige situatie

Ten zuiden van het plangebied loopt de primaire watergang de Houtstraatlossing. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal heeft hoofdzakelijk een infrastructurale functie en is minder van belang voor de waterhuishouding. Bij het kanaal is tevens een passantenhaven aanwezig.



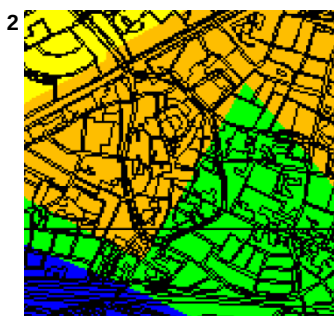
- 1 Zuid-Willemsvaart
- 2 passantenhaven
- 3 kasteelgracht





In het plangebied zelf zijn geen primaire watergangen of regenwaterbuffers aanwezig. Wel is oppervlaktewater in het plangebied aanwezig in de vorm van de gracht rondom het kasteel.

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt in zeer beperkte mate ontwikkelingen mogelijk.



Door het waterschap Peel en Maasvallei zijn kaarten opgesteld waarop is aangegeven waar (regen)water snel en waar water minder snel kan infiltreren. Bij kleine bouwprojecten kunnen zo de mogelijkheden voor infiltratie ingeschat worden aan de hand van de bodemdoorlatendheidskaart.

Op deze kaart is te zien dat het noordwestelijke deel van het plangebied redelijk slecht doorlatende grond (0,15-0,45 m/dag) heeft. Infiltratie is in deze gebieden meestal niet mogelijk, behalve wanneer sprake is van diepe grondwaterstanden (ca. 2 meter of dieper). Daarbij gaat het om de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Een infiltratievoorziening zal hier vaak water bevatten en zal regelmatig overlopen.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft goed doorlatende grond (0,75-1,5 m/dag). Infiltratie is hier goed mogelijk, mits de grondwaterstand voldoende laag is (ca. 1 meter of dieper). Een infiltratievoorziening bevat hier regelmatig water en loopt af en toe over.

- 1 kaart aandachtsgebieden
watertoets waterschap
Peel en Maasvallei
- 2 bodemdoorlatendheid

6.3 Wet geluidhinder

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

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.



6.3.1 Geluidzone wegverkeer

Diverse wegen om en in het plangebied zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder (Emmasingel, Wilhelminasingel, Kasteelsingel, Bassin, Biest, Maaspoort, Graafschap Hornelaan, Maaseikerweg, Roermondseweg, St. Maartenslaan, stationsplein). De zone voor deze wegen bedraagt 200 meter binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen deze zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist, waarbij voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige wegen zijn gelegen binnen een 30 km- of voetgangersgebied en derhalve niet zoneplichtig.



6.3.2 Geluidzone railverkeer

De spoorlijn Eindhoven - Weert ten zuiden van het plangebied is eveneens gezoneerd. De zone bedraagt hier 600 meter. 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 van het plangebied ligt het bedrijventerrein Fatima. Dit terrein heeft een vastgesteld zone industrielawaai. Deze zone is echter niet over het plangebied gelegen en is derhalve ook niet van invloed op dit bestemmingsplan.

1 Kasteelsingel

2 spoorlijn

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 voortgaand 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 uitgevoerd te worden.



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 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 betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende 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 (een 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 (verwacht medio 2009) van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Na vaststelling van het NSL is de 3% grens van toepassing, dit komt overeen met een 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, omdat het uitsluitend het vastleggen van de bestaande situatie betreft.



6.6 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Binnen het plangebied is één solitair bedrijf gevestigd. Het betreft de houthandel/houtzagerij aan de Biest. Volgens de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzone-ring' valt de houthandel/houtzagerij binnen milieucategorie 3.2 met een indicatieve afstand van 100 meter (voor geluid). De aangegeven afstand is een indicatieve afstand en geen norm.

De diverse detailhandel- en horecabedrijven in het plangebied vallen volgens de VNG-publicatie in de volgende milieucategorieën met indicatieve afstand:

- Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra (mc 1, 10m);
- Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. (mc 1, 10m);
- Cafés, bars (mc 1, 10m);
- Discotheken, muziekcafés (mc 2, 30m);
- Supermarkten, warenhuizen (mc 1, 10m);
- Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken (mc 1, 10m);
- Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel (mc 1, 10m);
- Apotheken en drogisterijen (mc 1, 10m);
- Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) (mc 1, 10m);
- Detailhandel voor zover n.e.g. (mc 1, 10m).

Voor de overige voorzieningen die in of nabij het plangebied zijn gelegen gelden de volgende milieucategorieën met indicatieve afstand:

- kerkgebouwen, e.d. (mc 2, 30m);
- bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (mc 1, 10m);
- theater (mc 2, 30m);
- postkantoor (mc 2, 30m);
- politiebureau (mc 1, 10m);
- verzorgings-/verpleeghuis (mc 2, 30);
- stadhuis (mc 1, 10m);
- station (niet in plangebied) (mc 3.2, 100 m).

Bij de bepaling van de afstand van de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen.



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 afstand indicatief is 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 en 2 (lichte bedrijvigheid) die goed in een woonomgeving passen.

Enkel de houthandel/houtzagerij en het station (ligt buiten plangebied) hebben een hogere milieucategorie (3.2).

Het bestaande bedrijf is in het bestemmingsplan positief bestemd.

Verder is er in het plangebied tussen de bestaande woningen een aantal panden met 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. De wat grotere aan huisgebonden bedrijven zijn nader aangeduid in de verbeelding. Het betreft hier uitsluitend dienstverlenende of kantoorachtige functies.



6.7 Overige zones

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

6.7.1 Spoorwegwet

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Eindhoven - Weert. Hierop is de Spoorwegwet van toepassing.

Dit houdt in dat:

- op en ter weerszijden van de spoorlijn 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 Waterstraat, 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 punt 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 de spoorberg, er een bebouwingsvrije zone geldt van 6 m gemeten uit de teen van het talud. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' valt buiten deze 6 m-zone.



6.7.2 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. Voor het bouwen binnen deze rooilijn is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. De rooilijn is in dit bestemmingsplan opgenomen als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'.

6.7.3 Straalpad

Over het westelijke deel van het plangebied is een straalpad van KPN telecommunicatie gelegen. Rond dit straalpad geldt een beschermingszone van 100 meter 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. In de verbeelding is het straalpad als 'vrijwaringszone - straalpad' weergegeven. In de regels zijn de daarbij behorende bepalingen opgenomen.

6.7.4 Molenbiotop

In de nabijheid van het plangebied liggen twee windmolens, namelijk de Wilhelmus-Hubertusmolen aan de Eindhovenseweg, ca. 200 meter ten noordwesten van het plangebied, en de Odamolen aan de Suffolkweg, ca. 300 meter ten westen van het plangebied. Deze 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 dat, vanwege de windvang, eisen moeten worden gesteld aan de bouwhoogte van op te richten bebouwing.



Aan de hand van een berekeningsmethode wordt bij een molenbiotoop de maximaal toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de directe omgeving van de molen aan banden te leggen. Voor beide molens nabij het plangebied geldt wel dat door de huidige ligging in het stedelijk gebied met minder strenge normen gerekend wordt.

De molenbiotoop wordt in dit bestemmingsplan opgenomen als de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', waarbij de toegestane bouwhoogten in de regels zijn opgenomen.

6.8 Externe veiligheid

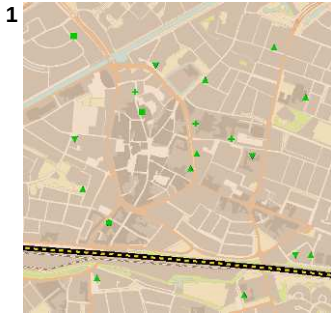
6.8.1 Spoor

Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Weert-Eindhoven. De spoorlijn is een baanvak waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De gemeente Weert besteedt aandacht aan de externe veiligheid langs spoorwegen, in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Uit de circulaire 'risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM blijkt dat voor wat betreft de transportmodaliteit 'rail' (tabel 4) voor individueel risico aan weerszijden van het spoor een onderzoekszone van 50 meter 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.

Uitgevoerd onderzoek (Arcadis 2008, in verband met Keent) heeft aangetoond dat op basis van de vervoersprognoses er geen 10^{-6} contour berekend is. Met behulp van het rekenprogramma RBM II is het groepsrisico van het spoortraject bepaald. De groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt niet tot een stijging van het groepsrisico. Binnen het aandachtsgebied van 200 meter zijn geen concrete, nieuwe ontwikkelingen opgenomen.





Het groepsrisico blijft een factor 4 onder de oriëntatiewaarde. Er zijn derhalve geen aanvullende maatregelen noodzakelijk om het groepsrisico te beperken. De onderzoekszone voor individueel risico (10^{-6}) wordt in het bestemmingsplan opgenomen als de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

6.8.2 Bedrijven

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) zijn de risiconormen voor inrichtingen vastgelegd (zoals bij LPG-stations). Is het nodig de risicoafstand te bepalen met een berekeningsresultaat dan gaat het om de afstand tot waarop het individueel (plaatsgebonden) risico de waarde van 10^{-6} heeft (of 10^{-5} , afhankelijk van de omstandigheden).

In het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen met een risicocontour aanwezig.

6.8.3 Leidingen

Door het plangebied of in de omgeving ervan loopt een risicovolle leiding. Het betreft een gastransportleiding. Een nadere beschrijving van de leiding met consequenties voor het bestemmingsplan is gegeven onder paragraaf 6.9.

6.8.4 Route gevaarlijke stoffen

Ten noordwesten 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. Bij de nieuwe ontwikkelingen zal hier dan ook bij de afzonderlijke procedure nader op in worden gegaan. Vooralsnog heeft deze route verder geen ruimtelijke consequenties voor het plangebied. Voorgaande geldt tevens voor het transport van gevaarlijke stoffen over het kanaal Zuid-Willemsvaart.

1 risicokaart provincie
Limburg



6.9 Kabels en leidingen

Langs de noordkant van de singelring loopt een gas-transportleiding. De gastransportleiding heeft aftakkingen onder de Boerhaavestraat en de Vogelsbleek, ten oosten van het plangebied.

Deze leiding vraagt juridisch planologisch om bescherming en is derhalve met bijbehorend direct ruimtebeslag in de verbeelding van het plan aangeduid en bestemd met een dubbelbestemming.

Bij de leiding dienen de volgende afstanden in acht te worden genomen:

- gastransportleiding:
 - direct ruimtebeslag 2 x 4 m;
 - veiligheidszone 2 x 4 m.

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.

De veiligheidsafstand van de leiding is gelijk aan het directe ruimtebeslag. De leiding is in dit bestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemming 'Leiding'. Binnen deze zone mogen geen gevoelige objecten e.d. worden opgericht. Dit kan wel na ontheffing, waarbij vooraf door de leidingbeheerder toestemming moet zijn verleend.

6.10 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 en de implementatie van het gemeentelijk archeologiebeleid zijn ondergrenzen voor archeologisch vooronderzoek gesteld. Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk bij grondverstorende activiteiten met een oppervlakte van 50 m² voor zover gelegen in het stadsgezicht en 250 m² in de overige delen van het plangebied en op locaties die op minder dan 50 meter van een archeologische vindplaats liggen.





6.11 Flora en fauna

Ten zuidoosten van het plangebied loopt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf is niet gelegen in de EHS en ook niet in een stiltegebied.

Ten zuidwesten van het plangebied is het Natura2000 gebied Weeter- en Budelerbergen & Ringselven gelegen. De afstand van het plangebied tot dit Natura2000 gebied bedraagt meer dan 4 kilometer. Het plangebied is dan ook niet binnen de invloedssfeer ervan gelegen.

1 EHS

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.

In de afzonderlijke procedures van de beoogde ontwikkelingen is of wordt hier nader aandacht aan besteed.



7. Juridische opzet

7.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt 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 standaard regels van de gemeente Weert, welke omgezet zijn 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 ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak en een aanduiding 'bijgebouwen' voor bouwen tot een bepaalde goothoogte 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.

Bestemmingen	
	Bedrijf
	Centrum
	Gemengd
	Groen
	Maatschappelijk
	Sport
	Verkeer
	Water
	Wonen

1 bestemmingen

7.2 De verbeelding

In de verbeelding (plankaart) zijn aangegeven:

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

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat.



Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de regels 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 bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdbouw gesitueerd worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels 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 desbetreffende 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:

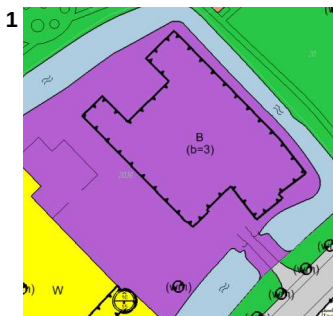
- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken;
- nadere eisen, de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- ontheffing van de bouwregels, 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 Bedrijf

Het beleid

Voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid het volgende:

1. Het beleid is gericht op continuering van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Derhalve zijn de vigerende rechten van het bedrijf gerespecteerd en overgenomen in dit bestemmingsplan.

2. Bij bedrijfsbeëindiging kan in het bestaande bedrijfsgebouw 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 (of meer) wordt niet toegestaan, ook niet via ontheffing. Gelet op het karakter van het plangebied, bepaald door voorzieningen en woningen, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven vanuit milieutechnische aard ongewenst.

4. De verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

5. Naar de voorzieningen en woonwijken toe is geredeneerd dat niet alle bedrijven zomaar in de omgeving passen. Een toegesneden lijst geeft aan wat 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 zijn, voor het bedrijf, de mogelijkheden voor uitbreiding beperkt. Belangrijkste reden hiervoor is de ligging tussen de woonbebouwing.

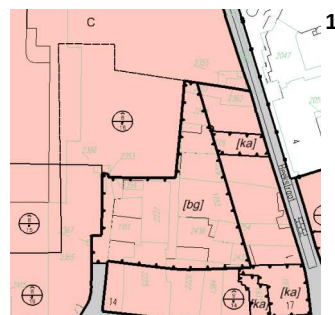


7.4.2 Bestemming Centrum

Het beleid

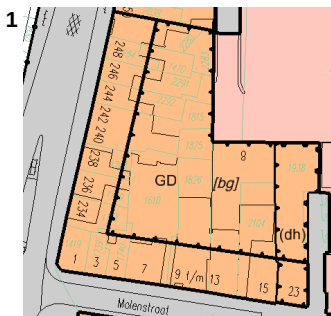
Het merendeel van de gronden in de binnenstad zijn geregeld in de bestemming 'Centrum'. Het beleid binnen deze bestemming is op het volgende gericht:

1. De diverse functies in de vorm van detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, publieksgericht kantoor, maatschappelijk, horeca 1 (café, bar), horeca 2 (restaurant, lunchroom) en wonen zijn op de begane grond vrij uitwisselbaar. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de binnenstad. Hierdoor is het altijd mogelijk om af te stemmen op het aanwezige draagvlak.
2. Horeca 1 (café, bar) is aan de Oelemarkt, de Hoogstraat en de Maaspoort alleen toegestaan op de bestaande locaties. Op de overige gronden aan deze straten is horeca 1 uitgesloten.
3. Het gebruik ten behoeve van detailhandel wordt niet langer gerelateerd aan de diepte van het hoofdgebouw en bijgebouw, zoals in het vigerende bestemmingsplan het geval was, maar dit wordt vrijgelaten. Hiermee wordt het mogelijk om de volledige diepte van het pand op de begane grond te gebruiken voor de winkelfunctie. De consequentie hiervan is dat het winkelvloeroppervlak op een aantal plaatsen nog uitgebreid zou kunnen worden waar de begane grond niet volledig benut is. Dit leidt echter niet tot een toename van het aantal winkels, hooguit tot een uitbreiding van de bestaande winkel.
4. Op de verdieping boven een horecavoorziening is het middels ontheffing toegestaan de ruimtes voor vergaderfaciliteiten en/of stille horeca te gebruiken. Hierbij dient middels akoestisch onderzoek aangetoond te worden, dat het woongenot in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Dergelijke activiteiten dragen bij aan de verlevendiging van de binnenstad in de avonduren. Anderzijds kan het woongenot op de verdieping bij een pand waar op de begane grond horeca gevestigd is, worden aangetast.



1 bestemming Centrum





Ook het houden van cursussen, workshops e.d. in de avonden draagt bij aan de verlevendiging van de binnenstad. Uitbreiding van detailhandel op de verdieping is niet wenselijk.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Centrum' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is er geen of nauwelijks uitbreiding van de bebouwing mogelijk.

De aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen de bijgebouwen worden opgericht. Dit vlak mag voor 100% bebouwd worden. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,00 meter bedragen. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 (volwaardige) bouwlaag.

7.4.3 Bestemming Gemengd

Het beleid

Het beleid binnen deze bestemming is op het volgende gericht:

1. De diverse functies in de vorm van publieksgerichte dienstverlening, praktijkruimte, maatschappelijk, publieksgericht kantoor, horeca 2 (restaurant, lunchroom), en wonen zijn op de begane grond vrij uitwisselbaar. Dit draagt bij aan de noodzakelijke dynamiek van deze voorzieningen in de binnenstad. Hierdoor is het altijd mogelijk om af te stemmen op het aanwezige draagvlak.

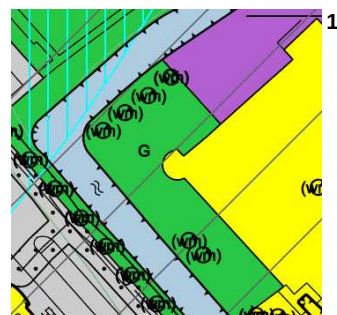
2. Horeca 1 (café, bar) en detailhandel worden specifiek aangeduid waar aanwezig. Uitbreiding van horeca 1 en detailhandel is daarmee niet toegestaan.

1 bestemming Gemengd



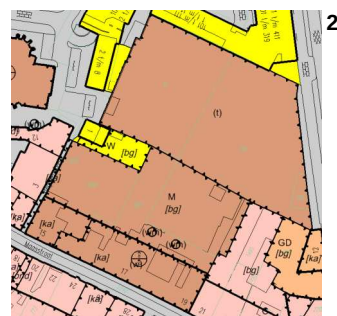
Het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de hoofdgebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Gezien de aanwezige fysieke ruimte is er weinig uitbreiding van de bebouwing mogelijk.



De aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' kunnen de bijgebouwen worden opgericht. Dit vlak mag voor 100% bebouwd worden. 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.



7.4.4 Bestemming Groen

Het beleid

Het stadspark en het groen rondom het kasteel kunnen worden beschouwd als identiteitsbepalende bestemmingsplanelementen en hebben daarom een specifieke bestemming gekregen. De omgevingskwaliteit is van zo'n essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is.

De overige groenzones zijn in de bestemming 'Verkeer' als zodanig aangeduid.

7.4.5 Bestemming Maatschappelijk

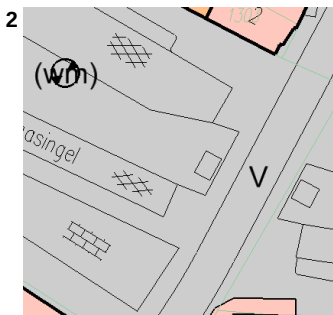
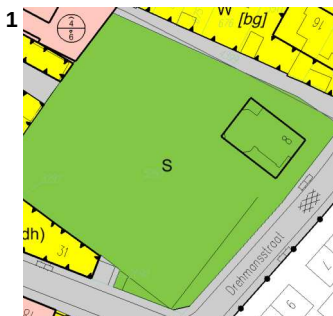
Het beleid

Het beleid is primair gericht op het handhaven van de maatschappelijke doeleinden. Het volgende beleid is van toepassing:

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.

- 1 bestemming Groen
- 2 bestemming Maatschappelijk





- 1 bestemming Sport
- 2 bestemming Verkeer

Bebouwing

Voor de bestemming Maatschappelijk zijn de bouw-mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan ge-respecteerd. Door het opnemen van een bouwvlak met een bijpassend maximaal bebouwingspercentage is het bestemmingsplan flexibel.

7.4.6 Bestemming Sport

Het beleid

Voor het tennispark binnen het plangebied is het be-leid hoofdzakelijk gericht op het volgende:

1. Handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde een tenniscomplex.
2. De bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne.

Bebouwing

Voor de bestemming Sport is een bouwvlak opgeno-men. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van de bebouwing. Uitbreiding is dus mogelijk om in te kun-nen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

7.4.7 Bestemmingen Verkeer, als ook Water

Het beleid

Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals ver-keers- en verblijfsruimtes, water en nutsvoorzienin-gen:

1. Het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde in-zichten, die leiden tot herinrichting, zijn binnen de be-grenzing van de bestemming, zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. Water is specifiek bestemd in het kader van de wa-terhuishouding c.q. de primaire functie van de water-gang / het kanaal. Hierbij is voor de passantenhaven een nadere (functie)aanduiding opgenomen.
3. Nutsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de bestemming verkeer.



7.4.8 Bestemming Wonen

Het beleid

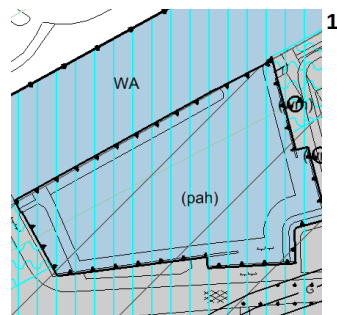
Het beleid voor deze bestemming is gericht op:

1. Bestaande woningen kunnen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van de, naar de eisen van de tijd, bedoelde vergroting van het woongenot. Het daarvoor benodigde ruimtebeslag wordt tot uitdrukking gebracht in de omvang van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarbij wordt behoud van de herkenbaarheid als vrijstaande, blok van twee of geschakelde woning nagestreefd. Nieuwe, ter vervanging van bestaande, woningen 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 rechtstreeks toegestaan voor hoofd- en bijgebouw tot ten hoogste 50 m². Aan huis gebonden beroepen zijn dus vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en voor zover de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is. Met ontheffing kan onder voorwaarden een grotere oppervlakte worden toegestaan. Aan huis gebonden en ambachtelijke bedrijfjes zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar uitsluitend via ontheffing.

3. Het realiseren van een nieuwe woning door middel van inpandig wonen (woningsplitsing) 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 zorgvoorzieningen, is gericht op het realiseren van woningen geschikt voor ouderenhuisvesting, zogenaamde levensloopbestendige woningen.



1 bestemming Water

2 bestemming Wonen



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 principes 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 landschappelijke ingreep c.q. ingraving ontsloten worden.

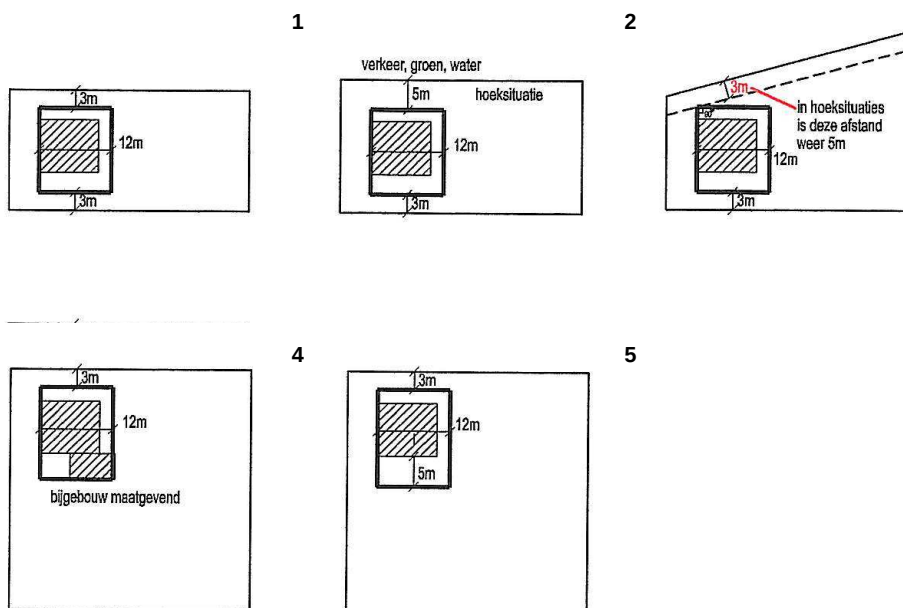
9. Garageboxen in aparte complexen worden nader aangeduid binnen de bestemming Wonen. Immers daarin moet tot uitdrukking komen, dat er geen verband zal en mag zijn, met activiteiten (gebruik) die men thuis wel in de garage mag doen (hobby's e.d.). Uitgangspunt is alleen stalling van motorvoertuigen, 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 een 3 generatie gezin). De Woningwet verzet zich niet tegen de realisering 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 meter.





Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. Deze bouwblokdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de desbetreffende percelen ontoereikend is of op basis van het vigerende bestemmingsplan een grotere diepte was toegestaan. Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is daarbij steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke achtertuin.

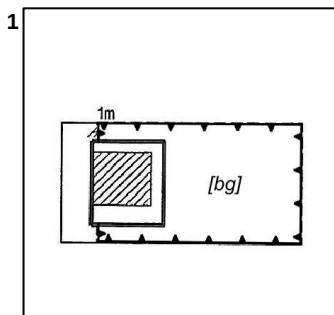
De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is bepaald op 3 meter of zoveel minder als de woning reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat. Indien de zijdelingse perceelsgrens schuin wegloopt ten opzichte van de voorgevel is er voor gekozen om de bouwgrens haaks op de voorgevelrooilijn in te tekenen. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens blijft hierbij 3 meter.

Hiermee wordt voorkomen dat er bouwvlakken ontstaan met schuine hoeken die niet rendabel zijn om te bebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw.

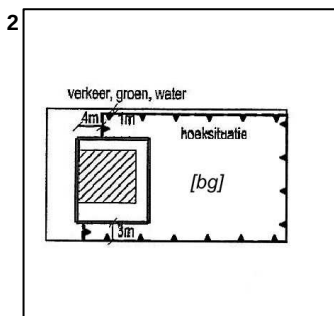
Tevens worden hierdoor ongewenste stedenbouwkundige situaties voorkomen. In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), is deze afstand 5 meter.

- 1 diepte bouwvlak en afstand zijdelingse perceelsgrens
- 2 idem bij hoeksituaties
- 3 idem bij schuine perceel
- 4/5 afstand zijdelingse perceelsgrens bij grote frontbreedte





Daar waar bouwpercelen c.q. kavels een grote frontbreedte hebben is afgeweken van de gegeven maat van 3 meter 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 meter.



De genoemde maten zijn concreet vertaald in bouwvlakken in 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 respectievelijk 6 en 9 meter.

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.

De aanduiding 'bijgebouwen'

De aanduiding 'bijgebouwen' is ingetekend op 1 meter achter de voorgevel. Oorspronkelijk stond deze afstand op 5 meter, om zo een parkeerplaats op eigen erf mogelijk te maken en een bebouwingshiërarchie in stand te houden. Door de herziening van de Woningwet (d.d. 1 januari 2003) is de afstand van 5 meter planologisch niet meer te handhaven. Volgens de nieuwe Woningwet is het namelijk toegestaan om vergunningvrij een bijgebouw op te richten tot 1 meter uit de voorgevel. Deze afstand van 1 meter wordt nu ook in het bestemmingsplan aangehouden.

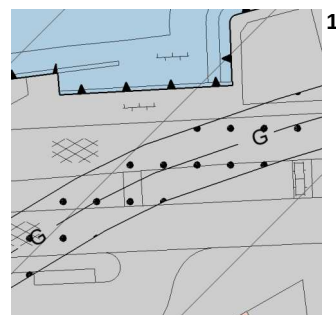
In hoeksituaties, grenzend aan de openbare ruimte (verkeer, groen en water), wordt hiervan afgeweken. Hier is de afstand 4 meter achter de voorgevel en 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Dit om het uitzicht en de verkeersveiligheid te waarborgen.

Ook de aanduiding 'bijgebouwen' is op basis van de genoemde maten in de verbeelding ingetekend om onduidelijkheden te voorkomen.

- 1 ruimte voor bijgebouwen
regulier
- 2 ruimte voor bijgebouwen in
hoeksituatie



Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt 150 m², mits dit vlak 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 andere hoogten. Buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de hoogte maximaal 1 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden. Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag een erfafscheiding maximaal 2 meter bedragen. In hoeksituaties geldt een aparte regeling. Het is hier mogelijk om geheel transparante erfafscheidingen (draadafscheidingen) op te richten tot een hoogte van 2 meter. De voorwaarde is dat de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° wordt gewaarborgd. Deze transparante erfafscheidingen mogen op de perceelsgrens worden opgericht.

1 dubbelbestemming
Leiding

7.4.9 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.

7.4.10 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Het beleid

1. Het gehele plangebied heeft op de archeologische waardenkaart van de gemeente een hoge archeologische verwachtingswaarde.



1 Aanduidingen (gebiedsaanduiding)

	gemeentelijk stads- en dorpsgezicht
	veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen
	vrijwaringszone - molenbiotoop
	vrijwaringszone - spoor
	vrijwaringszone - vaarweg
	wro-zone - ontheffingsgebied
	wro-zone - wijzigingsgebied

In de regels is ter bescherming hiervan aan de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, een onderzoeksverplichting opgelegd met betrekking tot de archeologische waarden van de te bebouwen gronden.

2. Verder is voor een aantal mogelijke bodemverstorende activiteiten een aanlegvergunningenstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden.

7.5 De aanduidingen

7.5.1 Overige functies

Solitaire dienstverlening en kantoren gaan prima samen met wonen. Daarom zijn ze ook onder de bestemming wonen gebracht en uitsluitend toegestaan waar aangeduid in de verbeelding. Het beleid is gericht op:

1. het aanvaarden van een bescheiden uitbreiding, 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.

7.5.2 Groen

Groen maakt als zodanig onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan in de verbeelding nader aangeduid. Het beleid in deze is het volgende:

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 de functieaanduiding 'groen' zijn kleinschalige speelvoorzieningen (zoals schommel, glijbaan, klimrek) overal toegestaan. Grootschalige voorzieningen, zoals terreinen met meerdere, grote speeltoestellen, trapveld, basketbalveld of skate-/skateboardbaan zijn niet aanwezig en worden ook niet toegestaan.

7.5.3 Tuin en waardevolle boom

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

1. Gestreefd wordt naar het 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.

7.5.4 Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en de 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 herstel van het oorspronkelijk karakter.

2. Binnen de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' wordt gestreefd naar het behouden, herstellen en ontwikkelen van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Om het historisch karakter in stand te houden kunnen binnen deze gebiedsaanduiding nadere eisen gesteld worden aan afmetingen en vormgeving van (ver)nieuwbouwplannen.



4. 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.

5. 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 Monumenten - welstandscommissie.

4. De monumenten zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

7.6 Nadere eisen ter verbetering

Waar en hoe gebouwd moet worden volgt uit de basis-eisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet (bouwvlakken en de aanduiding '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 afwijkingspercentage van 10% moet van de zijde van de gemeente geëist kunnen worden vanuit een oogpunt van algemeen belang. Die mogelijkheid is geregeld door een bevoegdheid tot het stellen van 'nadere eisen' in dit bestemmingsplan.



7.7 Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn 4 bijlagen opgenomen, te weten:

- bijlage 1: Molenbiotoop;
- bijlage 2: Inventarisatie stads- en dorpsgezicht;
- bijlage 3: Monumentenlijst;
- bijlage 4: Lijst van aanwezige functies op de verdieping;
- bijlage 5: Bedrijvenlijst

Bijlage 1 geeft de formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte binnen de in de verbeelding aangeduide molenbiotoop.

Bijlage 2 geeft een inventarisatie van het betreffende gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Hierin worden de belangrijkste gebiedskenmerken weergegeven en een waardering hierover gegeven.

In bijlage 3 is een lijst van de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen, die als 'karakteristiek' in de verbeelding zijn aangeduid.

In bijlage 4 is een lijst opgenomen van de aanwezige functies op de verdieping, binnen de bestemmingen Centrum, Gemengd en Wonen.

In bijlage 5 is de bedrijvenlijst opgenomen. Het betreft categorie 1 en 2 bedrijven, ter borging van de bestaande rechten.



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 handhavingsprogramma. In het handhavingsprogramma 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, onder andere 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 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 verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft de huidige situatie weer. Dit heeft geen financiële consequenties.

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 (planningologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

9.2 Grondexploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft.

Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.



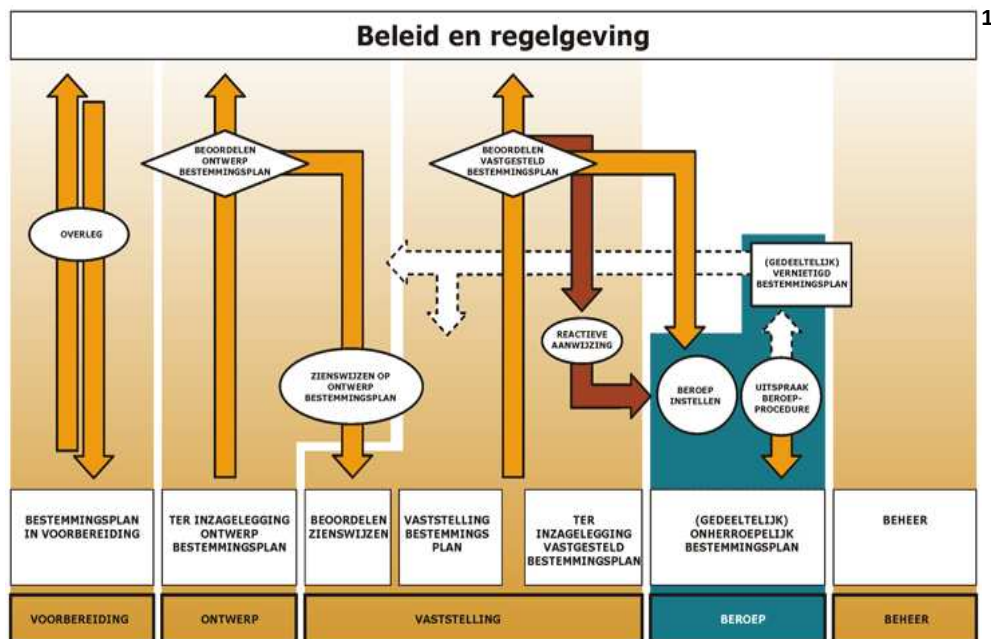
In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

9.3 De maatschappelijke haalbaarheid

Door de gemeente Weert wordt inspraakgelegenheid geboden op het onderhavige bestemmingsplan. 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:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inpraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Toezening aan watertoetsloket en provincie
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak 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 22 oktober 2008 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied.

10.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkerrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Hierna volgend is het eindverslag inspraak opgenomen. Tevens zijn de reacties van VROM en de provincie Limburg integraal opgenomen.

Provincie Limburg

Van de Provincie Limburg is bij schrijven d.d. 17 augustus 2009, ingekomen 18 augustus 2009, een advies ontvangen over het voorontwerp bestemmingsplan. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Reactie

Van het advies is kennis genomen.

VROM

Van de Inspectie VROM regio Zuid is bij schrijven d.d. 4 september 2009, ingekomen 7 september 2009 een reactie ontvangen. De Inspectie VROM heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Van de brief van is kennis genomen.



Rijkswaterstaat

Van Rijkswaterstaat Limburg is via e-mail d.d. 31 augustus 2009, ingekomen 31 augustus 2009, een reactie ontvangen. Er wordt geen reactie op het bestemmingsplan gegeven maar er wordt verzocht in contact te treden met het district waterwegen Noord-Brabant te Tilburg in relatie tot de bouw van een parkeergarage in Beekpoort. Er dient dan onderzocht te worden of de werkzaamheden een relatie hebben met het waterstaatwerk en of er wellicht een Wbr-vergunning dient te worden aangevraagd.

Reactie

Er zal contact opgenomen worden met het district waterwegen Noord-Brabant wanneer de parkeergarage in Beekpoort tot uitvoering komt. Dit heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan. Van deze reactie wordt derhalve kennis genomen.

Waterschap Peel- en Maasvallei

Van het Watertoetsloket Peel- en Maasvallei is geen reactie ontvangen.





Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2009'.

In het onderstaande worden de zienswijzen inhoudelijk samengevat weergegeven en wordt een reactie terzake gegeven.

Inleiding.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' heeft vanaf 30 juli 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben in Weert een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheden is door onderstaande natuurlijke personen en rechtspersonen gebruik gemaakt.

1. De heer M.T.C. E. Korsten, St. Jorisstraat 11, 6001 BT Weert en de heer E.P.H.P.T. Haanen, Pelmersheideweg 4, 6005 PK Weert
2. De heer P. Santegoeds, Minderbroederslaan 34, 6001 AG Weert
3. De heer E.S.J. Werz, Oelemarkt 12, 6001 ES Weert
4. De heer L.G. Smolenaers, Emmasingel 87a, 6001 BB Weert
5. De heer L.G. Smolenaers, Emmasingel 87a, 6001 BB Weert
6. Beheersmaatschappij L.G. Smolenaers, Emmasingel 87a, 6001 BB Weert
7. Stichting Land van Horne, Bliest 43, 6001 AP Weert
8. Kamer van Koophandel Limburg, Postbus 1910, 5900 BX Venlo

Ad 1.

- a. Insprekers geven aan dat de percelen S 4959 (Maaspoort 26/St. Jorisstraat 11) en S5478 (Maaspoort 24/24a) een gegarandeerde uitweg hebben naar de St. Jorisstraat. Dit is vastgelegd in een erfdienstbaarheid. Insprekers kunnen derhalve niet instemmen met de bestemming 'Wonen' op dit deel van hun beide percelen en verzoeken dat dit gedeelte wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer of Centrum en dat dan ook de resterende percelsgedeelten worden gewijzigd in Centrum.
- b. Insprekers geven aan dat het perceel Maaspoort 24/24a ten onrechte als kerk is aangeduid.

Ten aanzien van het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

- a. Gegeven de omstandigheid dat de gronden behorende bij de percelen van insprekers met de bestemming Wonen geen deel uitmaken van de woonpercelen aan de St. Jorisstraat en een gedeelte daarvan dient ter ontsluiting van de beide percelen aan de Maaspoort ligt het in de rede het gedeelte dat dient ter ontsluiting te bestemmen tot Centrum, onbebouwd, en de resterende gronden tot Centrum met de bouwaanduiding bijgebouwen.
- b. Het woordje 'kerk' is abusievelijk op het perceel Maaspoort 24/24a opgenomen. Dit wordt weggehaald.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze aanleiding tot aanpassing van het plan, zoals aangegeven onder a en b.

Ad. 2.

Inspreker verzoekt de locatie Beekpoort 1, 1a en 3 zodanig te wijzigen dat de gehele vlek de bestemming 'Wonen' krijgt. Een uitwerkingsbevoegdheid zou eventueel ook goed zijn. In de brief worden enkele mogelijkheden en randvoorwaarden benoemd die volgens wethouder Kirkels tot de mogelijkheden zouden behoren. Samengevat zou het verhogen van het aantal grondgebonden woningen met inachtneming van de historische rooilijn en met inachtneming van het stads- en dorpsgezicht tot de mogelijkheden behoren.



Ten aanzien van het vorenstaande wordt het volgende opgemerkt.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat volgens wethouder Kirkels door hem geen concrete zaken zijn toegezegd. Wel is er gebrainstormd over een aantal mogelijkheden waarbij ook aan de orde zijn geweest de bouw van grondgebonden woningen, het opknappen van de bestaande bebouwing of de exploitatie van een guesthouse voor een nabij hotel.

De door Inspreker genoemde locatie heeft de bestemming 'Wonen'. Herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) binnen de kaders van het bestemmingsplan is rechtstreeks mogelijk.

Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan.

Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad. 3.

- a. Inspreker geeft aan dat er een resultaatverplichting ligt vanuit de gemeente (18 maart 2003) om de nok- en goothoogte van het totale perceel te verhogen naar 8 respectievelijk 12 meter bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan.
- b. Inspreker geeft voorts aan dat hem beloofd is dat het perceel gebruikt kan worden voor natte horeca (horeca 1). Het komt hem voor dat deze belofte hierbij bij deze planherziening wordt ingelost, maar dat hij graag de uitdrukkelijke bevestiging van burgemeester en wethouders tegemoet ziet.

Ten aanzien van het vorenstaand wordt het volgende opgemerkt: (dossieronderzoek naar beide aspecten)

- a. De gemeente heeft op 18 maart 2003 in principe besloten medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de Emmasingel op het perceel van inspreker. Inspreker is hierover bij schrijven d.d. 20 maart 2003 geïnformeerd. Hierbij is o.a. aangegeven dat het voornemen niet voldoet aan het bestemmingsplan en dat hiertoe o.a. een ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld en een verhaalsovereenkomst met de gemeente dient te worden aangegaan. De ruimtelijke onderbouwing is tot op heden door de gemeente niet ontvangen, ook is nog geen verhaalsovereenkomst met inspreker aangegaan. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan.
- b. Er is geen correspondentie met inspreker bekend, waaruit blijkt dat hem beloofd is dat het perceel gebruikt zou mogen worden voor natte horeca. Uit de digitale verbeelding van het bestemmingsplan blijkt ook uit de aanduiding (-h=1) dat op dit perceel horeca 1 is uitgesloten. Het gebruik als horeca 1 op de Oelemarkt is alleen toegestaan daar waar dit reeds aanwezig was respectievelijk reeds was toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. In de beleidsnota voor de binnenstad, die is vastgesteld op 13 januari 2009, is de bestaande toestand geactualiseerd en nadien hebben geen veranderingen meer plaatsgevonden. Aangezien er veel bestaande horeca 1 gelegenheden op de Oelemarkt aanwezig zijn waarvan er een aantal leeg staat is het niet wenselijk dat uitbreiding hiervan plaatsvindt. Dit is tevens vastgelegd in eerdergenoemde beleidsnota. Bovendien is de vestiging van een horeca 1 gelegenheid op het desbetreffende perceel niet concreet. Binnen de bestemming



'Centrum' zijn voldoende andere functies mogelijk, waaronder horeca 2 (restaurant/eetgelegenheid).

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad. 4.

Inspreker geeft aan het open terrein tussen Emmasingel 42 en 48a te willen ontwikkelen en deze locatie met voornamelijk woningbouw en mogelijk een bescheiden commerciële ruimte te willen invullen.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt het volgende opgemerkt. Gelet op de eigendomssituatie en de feitelijke ligging van de open ruimte zal bedoeld zijn de open ruimte gelegen tussen Emmasingel 46 en 48. Ten aanzien van het verzoek deze ruimte te willen invullen met woningbouw en mogelijk een bescheiden commerciële ruimte wordt het volgende opgemerkt. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. Per abuis is overigens op deze plaats in het voorontwerp een bouwvlak aangegeven. Gelet op het vorenstaande en gezien het feit dat hier ook geen bouwmogelijkheden waren voorzien in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad dient dit vlak als onbebouwd te worden aangeduid op de digitale verbeelding van het plan.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze aanleiding tot vorengenoemde ambthafve aanpassing van het plan.

Ad. 5.

Inspreker wenst de bestemming 'werken' op de locatie Emmasingel 48 en 48a, de voormalige Boerenleenbank en Stadsbibliotheek, ook op de verdieping te realiseren.

Reactie:

Het 'wonen' op de verdieping staat voorop binnen de bestemming Gemengd. Functies anders dan 'Wonen' zijn op de verdieping alleen toegestaan op die plaatsen waar deze functies al aanwezig zijn overeenkomstig bijlage 4 van de regels. Mochten er niettemin concrete plannen zijn om bijvoorbeeld een kantoorfunctie op de verdieping te willen vestigen dan bestaat de mogelijkheid hieraan op grond van een gedegen afweging van alle ruimtelijk relevante aspecten van dat gebruik op grond van een buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening medewerking te verlenen mits ook wordt voldaan aan de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 4.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze afweging hoeft derhalve niet in het kader van dit bestemmingsplan te worden gemaakt.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad. 6.

Inspreker wenst op de locatie Emmasingel 34 de bestemming uit te breiden met de functie detailhandel. Om de kwaliteitswaarde van het pand te benutten c.q. te verhogen zou het volgens inspreker mogelijk moeten zijn om hier eventueel een luxe bonbonnière te vestigen. Mede vanwege de geringe afmetingen van de desbetreffende ruimte zal er geen grootschalige detailhandelsactiviteit kunnen plaatsvinden.



Reactie:

De actualisatie heeft plaatsgevonden op basis van de beleidsnota voor de binnenstad, die vastgesteld is op 13 januari 2009. De locatie is hierin aangewezen voor de bestemming 'Gemengd'. Hier is geen detailhandel toegestaan, behoudens op die locaties waar deze functie al aanwezig is en volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. In de beleidsnota is uitdrukkelijk het onderscheid gemaakt met de bestemming 'Centrum', waar wel detailhandel is toegestaan. De locatie maakt geen deel uit van het kernwinkelgebied en volgens de beleidsnota is het niet wenselijk dat buiten het kernwinkelgebied uitbreiding van het aantal m² detailhandel plaatsvindt. Derhalve kan aan dit verzoek geen medewerking worden verleend.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 7.

Inspreker heeft onlangs een voorstel gedaan voor een verbouwing en uitbreiding van het zorgcentrum Ververshof. Op 20 juli 2009 heeft de gemeente besloten hieraan geen medewerking te kunnen verlenen. Vanwege de vakantieperiode is een reactie hierop door inspreker nog niet gegeven. Wellicht was er onvoldoende nadruk gelegd op de verouderde structuur van Ververshof en de behoefte om voor de eigen gebruikers een eigentijdse accommodatie aan te kunnen bieden. Inspreker is voornemens de gevraagde onderbouwing alsnog te geven. Inspreker is van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan (in dit geval slechts een consolidatie van de huidige toestand) aanleiding zou moeten geven tot een onderzoek en evaluatie van de huidige stedenbouwkundige situatie en tot het eventueel herzien of wijzigen van ruimtelijke criteria en voorwaarden. Dit los van de vraag of hier op korte termijn invulling aan gegeven zou worden. De door de gemeente aangehaalde visie voor het stadspark zou hiervoor een onmisbare basis moeten zijn. Deze zou volgens inspreker daarom ook onderdeel van de wijzigingsprocedure moeten zijn. Vooruitlopend op een formele reactie op de brief van 20 juli 2009 verzoekt inspreker met de dringende ruimtelijke problematiek van Ververshof bij de wijziging van het bestemmingsplan Binnenstad rekening te houden.

Ten aanzien van het vorenstaande wordt het volgende opgemerkt. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde locatie zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan.

Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 8.

Inspreker geeft aan dat er geen specifieke opmerkingen zijn, daar het bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in een integrale herziening van afzonderlijke, verouderde bestemmingsplannen. Naar de mening van inspreker worden de planologisch-juridische belangen van nieuwe functies/voorzieningen, die zich in de loop der jaren in de binnenstad van Weert hebben gevestigd, op een goede wijze in het bestemmingsplan geregeld. Inspreker is verheugd te constateren dat het bestemmingsplan voldoende ruimte biedt aan toekomstige ontwikkelingen die de aantrekkelijkheid van de binnenstad kunnen vergroten.

Reactie:

Van de reactie wordt kennis genomen.



Gezien het vorenstaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Aldus vastgesteld op 22 september 2009

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.F.C. van Gilse mr. J.M.L. Niederer



Reacties in het kader van vooroverleg

		VROM-Inspectie Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer														
> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven																
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert Postbus 950 6000 AZ Weert		<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">GEMEENTE WEERT</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">INGEKOMEN OP</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align: center;">07 SEP. 2009</td></tr><tr><td>ZAAKNR.</td><td>024736</td></tr><tr><td>AFD./NR.</td><td>10MB/03/606</td></tr><tr><td>RAADSNR.</td><td></td></tr><tr><td>KOPIE NAAR</td><td></td></tr></table>	GEMEENTE WEERT		INGEKOMEN OP		07 SEP. 2009		ZAAKNR.	024736	AFD./NR.	10MB/03/606	RAADSNR.		KOPIE NAAR	
GEMEENTE WEERT																
INGEKOMEN OP																
07 SEP. 2009																
ZAAKNR.	024736															
AFD./NR.	10MB/03/606															
RAADSNR.																
KOPIE NAAR																
Datum 4 september 2009 Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Binnenstad 2009" (H21387)		VROM-Inspectie Directie Uitvoering Regionale Afdeling Zuid Kennedyplein 7-13 Postbus 850 5600 AW Eindhoven www.vrom.nl Contactpersoon mevr. ing. K. Riegerink T. 040 - 265 29 11 F. 040 - 265 30 30 vic-ruimtelijkeplannen @minvrom.nl Kenmerk 20090046120-KR1-Z Kopie aan GS Limburg														
Geacht college, Op 30 juli 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad 2009". In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB. Hoogachtend, de directeur-inspecteur regio Zuid,  mw. ir. J.G. Robberse																
VROM 111		Pagina 1 van 1														





Gemeente Weert
Afdeling Omgevingsbeleid
T.a.v. de heer A. Passau
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT	
INGEKOMEN OP	
18 AUG. 2009	
ZAAKNR.	024736
APD./NR.	10NB/ 031218
RAADS NR.	
KOPIE NAAR	

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS200900014559
DOC200900086620
2009 13256

Uw kenmerk
Bijlage(n) -

Behandeld C.A.M. Schreurs
Telefoon (043) 389 7404
Fax
Email cam.schreurs@prvlimburg.nl
Maastricht 14 augustus 2009
Verzonden

VERZONDEN 17 AUG. 2009

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad 2009", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 30 juli 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 8 (richting Heer)
Lijn 57 (richting Gulpen)





Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad 2009.

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 30 september 2009 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 oktober 2009 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 november 2009, in het Infocentrum en bij het frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54, ter inzage liggen het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad 2009' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bekendmakingen en www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied dat globaal wordt omsloten door de Zuid-Willemsvaart, Recollectenstraat, Biest, Emmasingel, Vogelsbleek, Begijnhofstraat, Maria Wijngaard, Windesheimstraat, Wittevrouwenstraat, Graafschap Homelaan, Roermondseweg, Geertenhof, Maaseikerweg, St. Jorisstraat, St. Hieronymusstraat, Lindanusstraat, St. Paulusstraat, Drehmansstraat, St. Maartenslaan, Stationsplein, Parallelweg, Wilhelminastraat, Wilhelminalplein, Driesveldlaan, Wilhelminasingel, Penitentenstraat, Kerkhoflaan, St. Rumoldusstraat, Penitentenstraat, Energiestraat, met inbegrip van een gedeelte van genoemde wegen. Het plangebied Beekstraatkwartier, dat omsloten wordt door de Hegstraat, Beekstraat en Hogesteeweg maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

Tegen het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig zienswijzen/reacties kenbaar gemaakt door de hierna volgende personen en instanties/organisaties. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van indieners. Deze brieven worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder zal daarop een reactie worden gegeven en zal worden aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanleiding geeft tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1. Reactie van Waterschap Peel- en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Het Watertoetsloket geeft een positief wateradvies af. Van deze reactie wordt kennisgenomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte reactie geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze van

Ter plaatse van het pand Emmasingel 81 is in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994 detailhandel toegestaan. Uit een inventarisatie is gebleken dat er thans geen detailhandel aanwezig is, maar een dienstverlenend bedrijf (kapper). Op grond van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2009 is er enkel dienstverlening toegestaan. Om de bestaande rechten te waarborgen zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast, dat tevens detailhandel is toegestaan op het desbetreffende perceel.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat ter plaatse van het pand Emmasingel 81 detailhandel is toegestaan.



3. Zienswijze van

Bouw woning aan Emmasingel

De gemeente heeft Inspreker reeds in 2003 toegezegd medewerking te verlenen aan het opstarten van een planologische procedure om de bouw van een woning aan de Emmasingel toe te staan. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat voor het opstarten van een dergelijke procedure een ruimtelijke onderbouwing benodigd is en dat uit onderzoek is gebleken dat er geen milieu-belemmeringen aanwezig zijn (o.a. bodemonderzoek). Er is ook aangegeven dat er eerst een verhaalsovereenkomst gesloten dient te worden voordat een planologische procedure wordt opgestart. Tot slot is aan inspreker medegedeeld dat hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder dienen te worden vastgesteld in verband met de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning als gevolg van verkeerslawaaï en mogelijk industrielaawaï. Tot op heden is door inspreker geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, niet is aangetoond dat er geen milieu-belemmeringen zijn en er is geen akoestisch rapport overgelegd op grond waarvan hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. Ook is geen verhaalsovereenkomst afgesloten. Inspreker geeft in de zienswijze aan onmiddellijk met de gemeente deze verhaalsovereenkomst te willen sluiten. Echter vanwege het ontbreken van genoemde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing is het aangaan van enkel een verhaalsovereenkomst niet voldoende om de bestemming te kunnen veranderen. De gemeente heeft nog altijd de bereidheid om aan de gewenste ontwikkeling medewerking te verlenen, wanneer de benodigde documenten door inspreker worden overgelegd. De benodigde procedures verschillen echter van hetgeen eerder is medegedeeld vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008.

Natte horeca

In tegenstelling tot hetgeen inspreker inbrengt is er geen correspondentie van de gemeente bijgevoegd bij de zienswijze, waaruit blijkt dat inspreker beloofd is dat het perceel Oelemarkt 12 gebruikt zou mogen worden voor natte horeca. Er is enkel een krantenbericht bijgevoegd waarin dit gesuggereerd wordt. Het gebruik als horeca 1 op de Oelemarkt is alleen toegestaan daar waar dit reeds aanwezig was respectievelijk reeds was toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994. In de notitie beleidskeuzes voor het bestemmingsplan binnenstad, opgesteld ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan en vastgesteld op 13 januari 2009, is vastgelegd dat op de Oelemarkt alleen de bestaande horeca 1 vestigingen als zodanig worden bestemd en dat planologisch uitbreiding van horeca 1 niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. Aangezien er veel bestaande horeca 1 gelegenheden op de Oelemarkt aanwezig zijn waarvan er een aantal leeg staat is het niet wenselijk dat uitbreiding hiervan plaatsvindt. Bovendien is de vestiging van een horeca 1 gelegenheid op het desbetreffende perceel niet concreet. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn voldoende andere functies mogelijk, waaronder horeca 2 (restaurant/eetgelegenheden).

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze van Prorail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

Zoals in het uitgevoerde onderzoek externe veiligheid van Arcadis, waarnaar in paragraaf 6.8.1. van het bestemmingsplan wordt verwezen, is aangegeven, is gebruik gemaakt van de op het moment van het onderzoek vrijgegeven telgegevens en marktprognoses. Dit betreft de vervoerscijfers van 2006 en de vervoersprognoses van 2020. Voor het gebruik van de prognosecijfers 2007 kan gebruik gemaakt worden van het in juli 2008 uitgevoerde onderzoek externe veiligheid van Oranjewoud dat opgesteld is in verband met de ontwikkeling van het gebied sportpark Leuken. In dit



onderzoek is gerekend met de meest recente prognosecijfers, te weten de prognosecijfers 2007. In dit onderzoek is eveneens geen 10^{-6} contour berekend. Het groepsrisico blijft ook ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Indien in het bestemmingsplan de toetsing plaatsgevonden zou hebben op basis van de marktwerking vervoer gevaarlijke stoffen per spoor 2007 zou het gestelde in de paragraaf 6.8 niet anders zijn geweest.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze van

De actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad heeft plaatsgevonden op basis van de notitie beleidskeuzes bestemmingsplan binnenstad, die vastgesteld is op 13 januari 2009. De locatie Emmasingel 34 is hierin aangewezen voor de bestemming 'Gemengd'. Er is geen detailhandel toegestaan, behoudens op die locaties waar deze functie al aanwezig is en volgens het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure, op grond waarvan de bestemming voor de locatie Emmasingel 34 is gebaseerd, biedt geen mogelijkheid voor detailhandel. In de notitie beleidskeuzes bestemmingsplan binnenstad is uitdrukkelijk het onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Gemengd' en de bestemming 'Centrum', waar wel detailhandel is toegestaan. De locatie Emmasingel 34 maakt geen deel uit van het kernwinkelgebied en volgens de notitie beleidskeuzes is het niet wenselijk dat buiten het kernwinkelgebied uitbreiding van het aantal m² detailhandel plaatsvindt. Door inspreker wordt ingebracht dat de afmeting gering is, slechts 50 m², en dat middels een bescheiden detailhandel een duidelijke verwijzing naar het winkelgebeuren in de binnenstad wordt gedaan. De doorgang van de Emmasingel naar de Langstraat via het Paradijsstraatje zou hierdoor een flinke impuls krijgen. Overwogen wordt dat de commerciële ruimte slechts aan de singelzijde van het desbetreffende pand gevestigd is, en dat richting het Paradijsstraatje op de begane grond geen commerciële ruimte voorzien is, zoals aanvankelijk de bedoeling was, maar dat er rolpoorten van garages aanwezig zijn. De door inspreker gesuggereerde impuls wat betreft doorgang van Emmasingel naar Langstraat is hierdoor ons inziens slechts zeer beperkt. De door inspreker genoemde schoonheidssalon past binnen de bestemming 'Gemengd'. Gezien bovenstaande dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze van

Inspreker verzoekt de gemeente de open ruimte tussen Emmasingel 46 en 48 met woningbouw en een bescheiden commerciële ruimte in te mogen vullen en dit in het bestemmingsplan Binnenstad 2009 mogelijk te maken. Samen met de gemeente wenst inspreker dit plan verder vorm en inhoud te geven. Gezien de intentie van het bestemmingsplan, een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen met een conserverend karakter, is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming waardoor er ruimere mogelijkheden ontstaan. Medewerking aan een verzoek tot herontwikkeling van de genoemde gronden zou uitsluitend mogelijk zijn als er nu al een plan bekend zou zijn, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en alle benodigde onderzoeken, waarvan geconcludeerd is dat dit plan zowel in planologische, stedenbouwkundige en financiële zin haalbaar is en waaromtrent met de gemeente een overeenkomst is aangegaan. Bovendien dienen er hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Dit alles is niet het geval. Gezien bovenstaande dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard.



Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze van

De zienswijze heeft betrekking op het pand Emmasingel 48-48a. Dit betreft een voormalig bankgebouw dat altijd volledig in gebruik is geweest als bank. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan mag alleen de begane grond gebruikt worden voor 'Dienstverlening', niet de verdieping. Wij overwegen dat in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994 de bestemming 'Dienstverlening' voor dit pand, maar ook elders, niet beperkt is tot de begane grond maar dat dienstverlenende activiteiten ook op de verdieping(en) zijn toegestaan. Er zijn veel dienstverlenende bedrijven in de binnenstad die zowel de begane grond als de verdiepingen als zodanig in gebruik hebben. Tevens bestaan er geen bezwaren tegen eventuele uitbreiding van dienstverlenende activiteiten op de verdieping binnen de bestemming 'Gemengd'. Wij overwegen dat er geen belemmeringen zijn om dit, evenals bij de bestemming 'Dienstverlening' in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 1994, rechtstreeks toe te staan. Gelet op bovenstaande dient de zienswijze gegrond te worden verklaard.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, zodat dienstverlening op de verdieping is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.

8. Reactie van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

De beoordeling van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Van de reactie wordt kennis genomen.

Gelet op het vorenstaande geeft de naar voren gebrachte zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Overwegende ambtshalve dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Binnenstad 2009 zullen worden aangebracht.

- Artikel 6 Groen wordt toegevoegd aan de regels nu gebleken is dat er geen regels zijn opgenomen voor de bestemming 'Groen'. Als gevolg hiervan worden de artikelen deels hernoemd (vanaf artikel 6).
- Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Emmasingel 37 wordt op de verbeelding aangepast zodat het aansluit op het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Begijnenhofstraat 11A-13 overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen 'Binnenstad' en 'Graafschap Hornelaan'.
- Het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd' aan de Vogelsbleek 10 wordt op de verbeelding aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Graafschap Hornelaan'.
- Het plangebied van het bestemmingsplan 'Stationsstraat e.o.' wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.
- Ter plaatse van het perceel hoek Maaspoort-Begijnenhofstraat wordt het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen op de plankaart opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van de Maaspoort 9-11-17-19-23-25 wordt de goot- en bouwhoogte aangepast conform de daadwerkelijke goot- en bouwhoogte te weten respectievelijk 8 m. en 13 m.
- Ter plaatse van het perceel sectie O nummer 1666 (Kromstraat) wordt de bestemming 'Gemengd' overeenkomstig het huidige gebruik gewijzigd in de bestemming 'Centrum'.



- Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn 'dienstverlening' en 'kantoor' ook op de verdieping toegestaan (artikelen 4.1 en 5.1).
- Bijgebouwen binnen de bestemming 'Centrum' mogen gebruikt worden ten dienste van de bestemming (artikel 4.2.3.a.).
- In aangebouwde bijgebouwen bij woningen is ontheffing mogelijk ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte. Hiertoe wordt in de begripsbepalingen het begrip 'afhankelijke woonruimte' toegevoegd en wordt in de artikelen 4.6, 5.6 en 11.6 een ontheffing hiertoe opgenomen.
- Ontheffing van de bouwregels binnen de vrijwaringszone - molenbuitop is ook mogelijk nadat advies is gevraagd aan de Molenstichting Weerterland (artikel 16.3.3).
- Ontheffing van de bouwregels binnen de vrijwaringszone - vaarweg is mogelijk nadat Rijkswaterstaat om advies is gevraagd. Deze ontheffingsregel dient toegevoegd te worden (artikel 16.6).
- De regels voor de bestemming 'waarde - archeologie' (artikel 13) worden herzien overeenkomstig de nieuwe inzichten.
- Ter plaatse van het project Poort van Limburg, tussen de Industriekade en de Penitentenstraat, worden gewijzigde maximale goot- en bouwhoogtes op de plankaart aangegeven.

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld kan het, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Gezien de brief van de Minister van VROM van 26 mei 2009 en de brief van de provincie van 15 juni 2009 bestaat er een mogelijkheid dit te versnellen door in het onderhavige besluit de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten te verzoeken om eerder tot publicatie te mogen overgaan. Deswege wordt hierbij aan genoemde instanties een zodanig verzoek gedaan. Na ontvangst van de instemming van zowel het Rijk als de provincie kan dan het bestemmingsplan direct bekend worden gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien geen kostenverhaal aan de orde is;

Overwegende dat het plan digitaal conform de RO standaarden 2008 in procedure is gebracht en is vastgesteld en dat er derhalve sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' gewijzigd vast te stellen, een en ander op de wijze zoals aangegeven bij de zienswijzen en de ambtshalve overwegingen;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan, gebaseerd op de grootschalige basiskaart (GBKN) van oktober 2009 en de kadastrale ondergrond van oktober 2009;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van zes weken tot bekendmaking van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van 9 maart 2010
de griffier, de voorzitter,

