TOELICHTING

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 13.06.2000
R.G.V./RG. No. 2000
Mij bekend,
De Griffier der Staten

GRIFFIER DER STATEN
LIMBURG

Behoort bij besluit van de
Raad van Weert van
28 oktober 1999.

De gemeentesecretaris,

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1 INLEIDING 1

2 BOSHOVEN – ODA/VRAKKER ALS POTENTIËLE BOUWLOCATIE 3

3 GEBIEDSINVENTARISATIE 4
3.1 Historische schets 4
3.2 Huidig grondgebruik en bebouwing 4
3.2.1 Agrarisch gebruik 4
3.2.2 Eigendomsverhoudingen 5
3.2.3 Landschapselementen 5
3.2.4 Randbebouwing Vrakker 5
3.2.5 Bescherming van cultuurhistorische waarden 6
3.3 Voorzieningenstructuur 10
3.4 Verkeersinfrastructurele voorzieningen 12
3.4.1 Wegen 12
3.4.2 Overige infrastructurele voorzieningen 13
3.5 De waterhuishouding 13
3.5.1 Grondwater 13
3.5.2 Oppervlaktewater 14
3.6 Natuur en landschap 14
3.6.1 Landschap 14
3.6.2 Natuur 14
3.7 Milieu-hygiënische aspecten 15
3.7.1 Geluidszone industrielawaai 15
3.7.2 Milieu-invloed niet agrarische bedrijven 16
3.7.3 Milieu-invloed agrarische bedrijvigheid 17
3.7.4 Geluidshinder wegverkeer 19
3.7.5 Geluidshinder spoorweglawaai 19
3.7.6 Overige infrastructuur 20
3.8 Huidige planologische regeling 21
3.9 Eindconclusie gebiedsinventarisatie "Vrakker-west" 22

4 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDLIJNEN 23
4.1 De randvoorwaarden voor de nieuwbouwlocatie Vrakker-West 23
4.1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 23
4.1.2 Vereisten betreffende het woningbouwprogramma 27
4.2 Randvoorwaarden voor de bestaande bebouwing van Boshoven 28

5 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET NIEUWBOUWWIJK VRAKKER-WEST 29
5.1 De hoofdstructuur 29
5.2 Weg- en verkeersstructuur 32
5.3 De groenstructuur 33

6 PLANTOETSING 34
6.1 Toetsing aan de randvoorwaarden 34
6.2 Sociale veiligheid 35
6.3 Milieu-toetsing 36
6.3.1 Bodemonderzoek 36
6.3.2 Geluidhinder 38
6.4 Duurzaam bouwen 39
6.5 Rooilijnen langs vaarwegen 39
6.6 Economische uitvoerbaarheid 39

7 TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE VOORSCHRIFTEN 40
7.1 Bestemmingskaart 40
7.2 Voorschriften 40

8 OVERLEG EN INSPRAAK 42

1 INLEIDING

In de vergadering van 26 januari 1995 heeft de gemeenteraad van Weert de ontwikkelingsvisie "Vrakker-West" vastgesteld.[1] Doel van deze ontwikkelingsvisie was het onderbouwen van de aanwijzing van het overgangsgebied tussen de wijk Oda/Vrakker en de buurtschap Boshoven als toekomstige woningbouwlocatie voor ongeveer 300 woningen. Hiervoor heeft een gebiedsinventarisatie plaatsgevonden voor het aanreiken van relevante informatie. De ontwikkelingsvisie gaf tevens op hoofdlijnen aanwijzingen over de manier waarop het toekomstig woongebied ingericht diende te worden.

Naar aanleiding van de ontwikkelingsvisie stelde het College van Burgemeester en Wethouders op 3 oktober 1995 voor het betrokken gebied een uitgewerkt verkavelingsplan vast en besloot tot de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan. In overleg met marktpartijen en in verband met milieu-aspecten is het verkavelingsplan daarna nog gewijzigd en verfijnd. Voorts is het plangebied aan de zuidzijde uitgebreid tot aan het kanaal vanwege de verplaatsing van het metaalconstructiebedrijf in die omgeving, waarvan de opstallen inmiddels zijn gesloopt.

Het bestemmingsplan dient in hoofdzaak gezien te worden als een kader waarbinnen de woningbouw in Vrakker-West zal behoren plaats te vinden. Daarnaast is ook een juridische regeling getroffen voor de bestaande bebouwing in die omgeving. Het plangebied is in afb. 1 weergegeven.

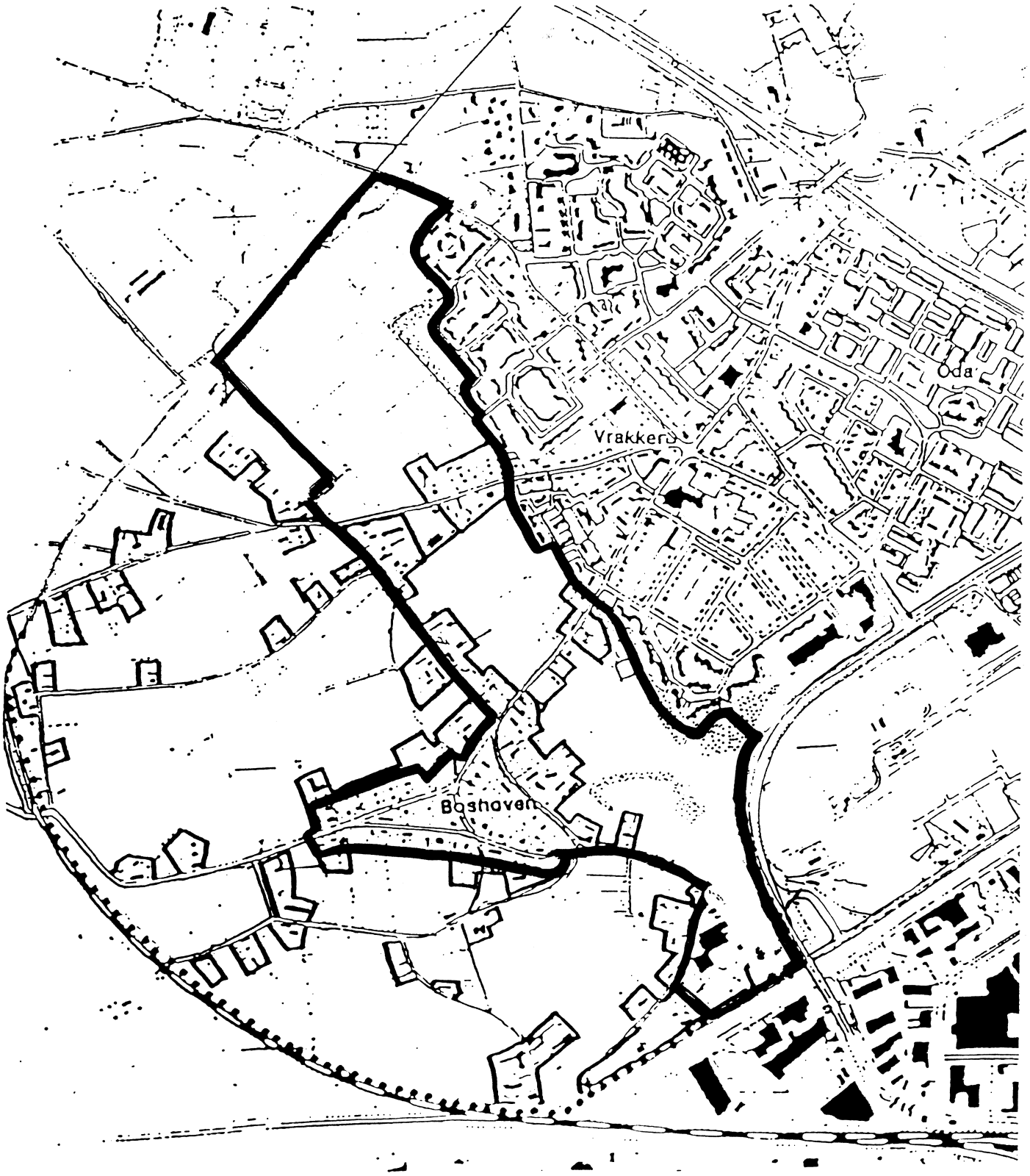
Opzet toelichting

In deze toelichting zal achtereenvolgens ingegaan worden op de reden waarom het gebied ten westen van de wijk Oda/Vrakker met voorrang wordt aangewezen als nieuwbouwlocatie. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plangebied gegeven worden, waarbij de nadruk zal liggen op de nieuwbouwlocatie. De hoofdstukken 1 t/m 3 zijn hoofdzakelijk een weergave van de vastgestelde ontwikkelingsvisie.

In hoofdstuk 4 staan de stedenbouwkundige randvoorwaarden vermeld die als uitgangspunt hebben gediend bij de uitwerking van de woningbouwlocatie. In hoofdstuk 5 wordt de stedenbouwkundige opzet van de buurten nader toegelicht en tevens wordt het plan getoetst aan enkele relevante (milieu-)aspecten. Afgesloten wordt met een toelichting op de planstukken (voorschriften en plankaart).[1]

[1] Een groot deel van de ontwikkelingsvisie is integraal verwerkt in deze toelichting.

Afbeelding 1: Plangebied bestemmingsplan "Vrakker-West".



2 BOSHOVEN - ODA/VRAKKER ALS POTENTIËLE BOUWLOCATIE

In het "beleidsprogramma raadsperiode 1998-2002" (22 december 1997) wordt de gewenste ontwikkeling van Weert in de komende jaren aangegeven. Het beleid is erop gericht om met inachtneming van de provinciale richtcijfers voor de woningbouw het beslag op de ruimte in het buitengebied zoveel mogelijk te beperken. Naast benutting van inbreidingslocaties, houdt dit in dat stadsranduitbreidingen waar nodig de voorkeur verdienen. Als taakstelling op het gebied van woningbouw worden de provinciale richtcijfers gehanteerd. De richtcijfers onderschrijven de door de provincie aangewezen functie van Weert als centrumgemeente in Midden-Limburg. De versterking van de centrumfunctie van Weert moet onder meer bereikt worden door in de periode 1998-2002 in totaal 1000 woningen te bouwen.

Om het beoogde bouwvolume van 1000 woningen in de periode 1998-2002 te kunnen realiseren zullen tijdig nieuwe bouwlocaties moeten worden voorbereid.
Gelet op de capaciteit en het bouwtempo in Molenakker, Parkhof en Landbouwbelang e.o. wordt voor de jaren 1999-2001 een tekort aan geschikte bouwmogelijkheden verwacht.

Het gereedkomen van de eerste woningen in de uitbreidingslocatie Laarveld is gepland na 2002. Voor de voortgang van de woningbouw is het van belang dat vooruitlopend op Laarveld een bouwlocatie voor de kortere termijn nader wordt uitgewerkt: wachten op de ontwikkeling van het gebied Laarveld levert een te grote vertraging op.

Het gemeentebestuur heeft daarom het gebied ten westen van de wijk Oda-Vrakker aangewezen als potentiële bouwlocatie op korte termijn. Aan de noordzijde wordt dit gebied begrensd door de hoogspanningsleiding, terwijl de bestaande bebouwing langs de Hulsterdijk, Oud Boshoven, Koelebeemdweg en Princenweg als westelijke grens wordt aangehouden. Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Princenweg, zijn de gronden waar voorheen het staalverwerkende bedrijf Staalservice Weert BV gevestigd was ook ten dele voor nieuwbouw bestemd. Het bedrijf Staalservice is verhuisd naar een bedrijventerrein elders in Weert. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Suffolkweg en aan de oostzijde door de Ringbaan-West en de bestaande bebouwing van Vrakker.

De keuze voor dit gebied is gebaseerd op de volgende argumenten:

- Het gebied heeft door zijn afgebakende ligging nauwelijks invloed op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de gemeente Weert: er is hier geen gevaar dat er randvoorwaarden worden gecreëerd voor de toekomstige ontwikkeling van Weert op hoofdlijnen, zoals die in de structuurvisie nader zal worden uitwerkt. Hierdoor hoeft niet gewacht te worden op de resultaten van het structuurplan.

- Hoewel er (voornamelijk agrarische) bedrijven zijn gelegen die door hun externe invloeden beperkingen opleveren voor de woningbouwdoelstelling, zijn deze milieubelemmeringen minder zwaarwegend dan in andere randgebieden van de gemeente Weert.

- Het voornemen uit de vroegere structuurschets van Weert om de Ringbaan-West ter hoogte van Boshoven in noordelijke richting door te trekken en aan te sluiten op de Eindhovenseweg is reeds 10 jaar geleden komen te vervallen, waardoor de ruimtelijke reservering voor het beoogde tracé overbodig is geworden.

GEBIEDSINVENTARISATIE

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het plangebied. De nadruk zal hierbij komen te liggen op de nieuwbouwlocatie omdat de bestaande situatie eisen stelt aan de toekomstige inrichting. Wat betreft het resterende deel van het plangebied zal meer sprake zijn van het handhaven van de bestaande situatie.

3.1 Historische schets

De stad Weert is van oudsher omringd geweest door een landbouwgebied bestaande uit kleine agrarische gehuchten met bijbehorende akkers (oud-bouwland-velden). Het geheel werd ruimtelijk begrensd door de woeste gronden (heidevelden, beboste stuifgronden en hoogvenen) die deels onderdeel uitmaakten van de agrarische bedrijfsvoering. Door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart, welke in 1826 officieel geopend werd, werd het landbouwgebied doorsneden. Later gebeurde dit onder meer ook nog door de aanleg van de spoorlijnen Eindhoven-Roermond en Weert-Budel-Neerpelt.

De ten noordwesten van het kanaal gelegen buurtschappen Boshoven en Vrakker zijn in de na-oorlogse periode door de aanleg van nieuwbouwwijken in de stedelijke invloedssfeer gekomen, waarbij het oude Vrakker geheel is opgegaan in de nieuwbouwwijk Oda-Vrakker. In het midden van de jaren '60 zijn ten zuiden van de St. Odakerk de eerste nieuwe woonbuurten gebouwd. In de jaren '70 is het bestemmingsplan Oda I (het gebied omsloten door de Eindhovenseweg, de Boshoverweg, St. Luciastraat en de Ringbaan) gerealiseerd. In de jaren '80 is het gebied ten noorden van de Tobbersdijk gebouwd.

Hoewel de nieuwbouw de buurtschap Boshoven dicht is genaderd wordt deze door een smalle strook landbouwgrond afgescheiden van de wijk Vrakker. Mede hierdoor heeft Boshoven zijn eigen identiteit kunnen behouden. Wel is het agrarische karakter naar de achtergrond gedrongen: veel voormalige boerderijen zijn als burgerwoning in gebruik en nieuwe woningen zijn in de lintbebouwing toegevoegd. Hoewel ruimtelijk gescheiden heeft Boshoven, door het ontbreken van voorzieningen, wel een functionele band met Oda-Vrakker; bewoners van Boshoven zijn voor hun basisvoorzieningen aangewezen op de nieuwbouwwijk.

3.2 Huidig grondgebruik en bebouwing

3.2.1 Agrarisch gebruik

De tussen Oda/Vrakker en Boshoven gelegen gronden worden gemengd gebruikt. Deels zijn de gronden in exploitatie bij agrarische bedrijven en worden ze benut als bouwland (vnl. mais) en grasland. Daarnaast liggen er enkele tuingronden (boomteelt) en zijn gebiedsdelen in recreatief gebruik als paardenwei.

De zijde van Boshoven kent een rafelige structuur waar niet agrarische elementen (tuinen, paardenweiden van particulieren, opslagschuurtjes e.d.) zich vermengen met landbouwkundige gebruiksvormen. Over het algemeen krijgen de gebieden hierdoor een kleinschalig karakter.

Het gedeelte ten noorden van de Tobbersdijk wordt alleen aan de oostzijde begrensd door stedelijke bebouwing.
Het gebied maakt functioneel en visueel onderdeel uit van het open landbouwgebied aan de voet van de Weerterbergen en heeft daardoor een grootschaliger karakter.

3.2.2 Eigendomsverhoudingen

Binnen "Vrakker-West" zijn vrijwel alle gronden in particuliere eigendom. In het algemeen geldt dat de huispercelen die direct aan de weg grenzen (Tobbersdijk, Hulsterdijk, Boshoverweg, Oud Boshoven en gedeelte Princenweg) en waar bebouwing voorkomt, kleiner en meer versnipperd zijn dan de achterliggende percelen.

Ten zuiden van de Tobbersdijk hebben enkele percelen een meer grillige vorm, in tegenstelling tot de percelen ten noorden van deze weg waar de meeste percelen rechthoekig zijn. In dit gedeelte ligt ook het merendeel van de grotere percelen.

In 1995 en 1996 zijn nagenoeg alle percelen buiten de bestaande huis- en bedrijfspercelen verworven door een projectontwikkelingsmaatschappij. De omgeving ter plaatse waar Staalservice zich vroeger bevond wordt door of namens Staalservice ontwikkeld en geëxploiteerd.

3.2.3 Landschapselementen

In "Vrakker-West" liggen enkele houtopstanden; de meeste begroeiing maakt onderdeel uit van de tuinen van woningen aan de Hulsterdijk, Oud-Boshoven, een gedeelte van de Princenweg en de twee verbindingswegen met Vrakker (Tobbersdijk en Boshoverweg). Ook de deels parkachtige afronding van Vrakker vormt een aanzienlijk onderdeel van de groenstructuur van het gebied. Afgezien van het gedeelte tussen Tobbersdijk en Boshoverweg, dat een vrij harde overgang tussen de woonwijk en de landbouwgronden kent, worden de woonwijken van Oda-Vrakker afgekaderd door een groenstrook van wisselende breedte met (speel)veldjes en een fiets-/wandelroute.
De soortensamenstelling van het aangeplante groen is divers (deels naaldhout maar overwegend loofhout: o.a. linde, plataan, esdoorn en berk met (sier-)struiken zoals hazelaar, lijsterbes, acacia en zuurbes. De houtopstanden hebben een flinke omvang. Het robuuste uiterlijk zorgt onder meer voor een visuele afscherming van de wijk. De groenstrook heeft voor de omwonenden een duidelijke gebruikswaarde.

Afgezien van bovengenoemde groenelementen komen er weinig groenelementen voor. In de zuidhoek tussen de Princenweg en de Ringbaan ligt een wat groter loofhoutperceel met aan de binnenzijde een ongedunde aanplant van vnl. berk, lijsterbes en hazelaar. De bomen zijn relatief jong (± 8 m hoog) en er is weinig ondergroei. De buitenzijde is soortenrijker met meer volgroeide aanvullende soorten als eik en linde. Langs de meeste wegen door het gebied zijn vrijstaande bomen aangeplant (eiken); daarnaast bestaan er enkele houtsingels.

3.2.4 Randbebouwing Vrakker

De op de korte termijn voor woningbouw in aanmerking komende gronden worden aan verschillende zijden door bebouwing (burgerwoningen, (agrarische) bedrijven) omgeven. Daarbij is een wezenlijk onderscheid te maken in de jonge structuur en sfeer van de woonwijken van Vrakker en de deels cultuurhistorisch waardevolle oudere bebouwing van de buurtschap Boshoven.

De aangrenzende woonwijken van **Oda/Vrakker** zijn rond woonerven gegroepeerd. In de gehele randzone hebben de huiskavels een bescheiden omvang.
De woningdichtheden zijn aan de zuidzijde aan de Hogerweide het hoogst, de woningen vormen hier een vlak horizontaal gesloten front waarbij de onderling verspringende huizen als een halve cirkel zijn neergezet. In het gedeelte tussen de Tobbersdijk en de Boshoverweg bestaat de rand van Vrakker ook uit gesloten bebouwing maar de woningdichtheid is hier lager. Ten noorden van de Tobbersdijk liggen aan de buitenzijde halfvrijstaande woningen en aaneengesloten woningen aan een zijde van de Dahliastraat (seniorenwoningen).

3.2.5 Bescherming van cultuurhistorische waarden

Vrakker-West is een agrarisch gebied. De cultuurhistorische waarde moet dan ook in eerste instantie gezocht worden op agrarisch gebied. Het niet beschermen van deze waarde betekent het verlies van de unieke waarden die kenmerkend zijn voor dit gebied. Bij cultuurhistorische waarden gaat de aandacht in eerste instantie uit naar de bebouwing omdat deze zich als duidelijk herkenbare objecten manifesteert, maar cultuurhistorie is een veel breder begrip. Het is het totaal, de samenhang van zichtbare en onzichtbare (ondergrondse), door mensenhand en/of natuur in het verleden gemaakte of veroorzaakte elementen en structuren in een landschap. Als einddatum wordt hier ca. 1950 aangehouden.

Monumentenzorg heeft zich in het verleden ingezet om unieke gebouwen voor verval of sloop te behoeden. Dit is de objectgerichte monumentenzorg. Inmiddels is duidelijk geworden dat objectgerichte zorg te kort schiet in het behoud van monumenten. Dit verklaart de geleidelijke overgang naar de zogenoemde planologische monumentenzorg. De regering heeft in de Vinex, de Vierde Nota ruimtelijke ordening Extra gekozen voor een breder opgezet monumentenbeleid, waarin naast het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden een groter belang wordt toegekend aan de samenhang met de ruimtelijke ontwikkeling. In het streekplan Noord- en Midden Limburg geeft de provincie als beleid voor het landelijk gebied als een der hoofddoelstellingen aan: behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Naast de door het Rijk en de Provincie beschermde monumenten wordt ook door de gemeente een aantal gebouwen en objecten beschermd. Deze gebouwen vormen de duidelijkst herkenbare cultuurhistorische waarden van dit gebied. Daarnaast zijn er veel cultuurhistorische waarden die minder bekend zijn. De structuur van de wegen en beken, maar ook kavelpatronen, hoogteverschillen, bossages of bomenrijen zijn veelal van historische betekenis en vormt de basis van het nederzettingspatroon. Van belang is dat deze waarden zoveel mogelijk en in onderlinge samenhang bewaard blijven.

Naast de bescherming van genoemde zaken en bebouwing blijft de ruimtelijke bescherming van de objectgerichte monumenten en karakteristieke gebouwen, welke niet meer als monument aan te merken zijn, erg belangrijk. Deze bebouwing levert een karakteristieke bijdrage aan het gebied. Het is belangrijk hierbij middels het bestemmingsplan ten aanzien van verbouwingen of andere plannen zoals bijbouwen een beperking op te leggen ter bescherming van niet alleen het gebouw maar ook het perceel en eventuele beplanting.

De vrije onbebouwde ligging van met name de oudere grote boerderijen en grote woonhuizen op vrij grote percelen dient gehandhaafd te blijven. Voor uitbreiding van het hoofdgebouw of van bijgebouwen en het plaatsen van schuttingen en dergelijke bouwwerken dient het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen te kunnen stellen. Vanwege het karakter en de zichtlijnen dienen ook voor de aangrenzende percelen nadere eisen gesteld te kunnen worden.

In het plangebied zijn de volgende beschermde monumenten gelegen:

Oud Boshoven 18 (rijksmonument)
Hulsterdijk 10 (gemeentelijk monument)

De karakteristieke bebouwing (niet beschermd via monumentenzorg), gelegen in het plangebied bestaat uit:

Princenweg 15, 30, 33, 35
Koelenbeemdweg 4-6
Boshoverweg 22, 30
Oud Boshoven 7, 9, 10, 14, (18)
Hulsterdijk 8, (10), 14, 22
Tobbersdijk 49a, 49b
Vrakkerstraat 72-74

Kenmerkend voor de historische wegenstructuur is dat deze telkens driehoekige gebieden insluit of het resultaat is van ontginningen. Het kan de belevingswaarde van een uitbreidingsgebied verhogen indien het mogelijk is volgens het driehoeksprincipe door te gaan.

Ontwikkelingen in de afgelopen tijd maken het in toenemende mate gewenst het accent te leggen op het behoud van het cultuurhistorische karakter en kwaliteit. Het gebied behoudt daardoor zijn karakter en identiteit: veel aaneengesloten nieuwe bebouwing in een 'eigen' patroon vergroot enkel de associatie met andere dorpen en plaatsen of andere uitbreidingsgebieden.

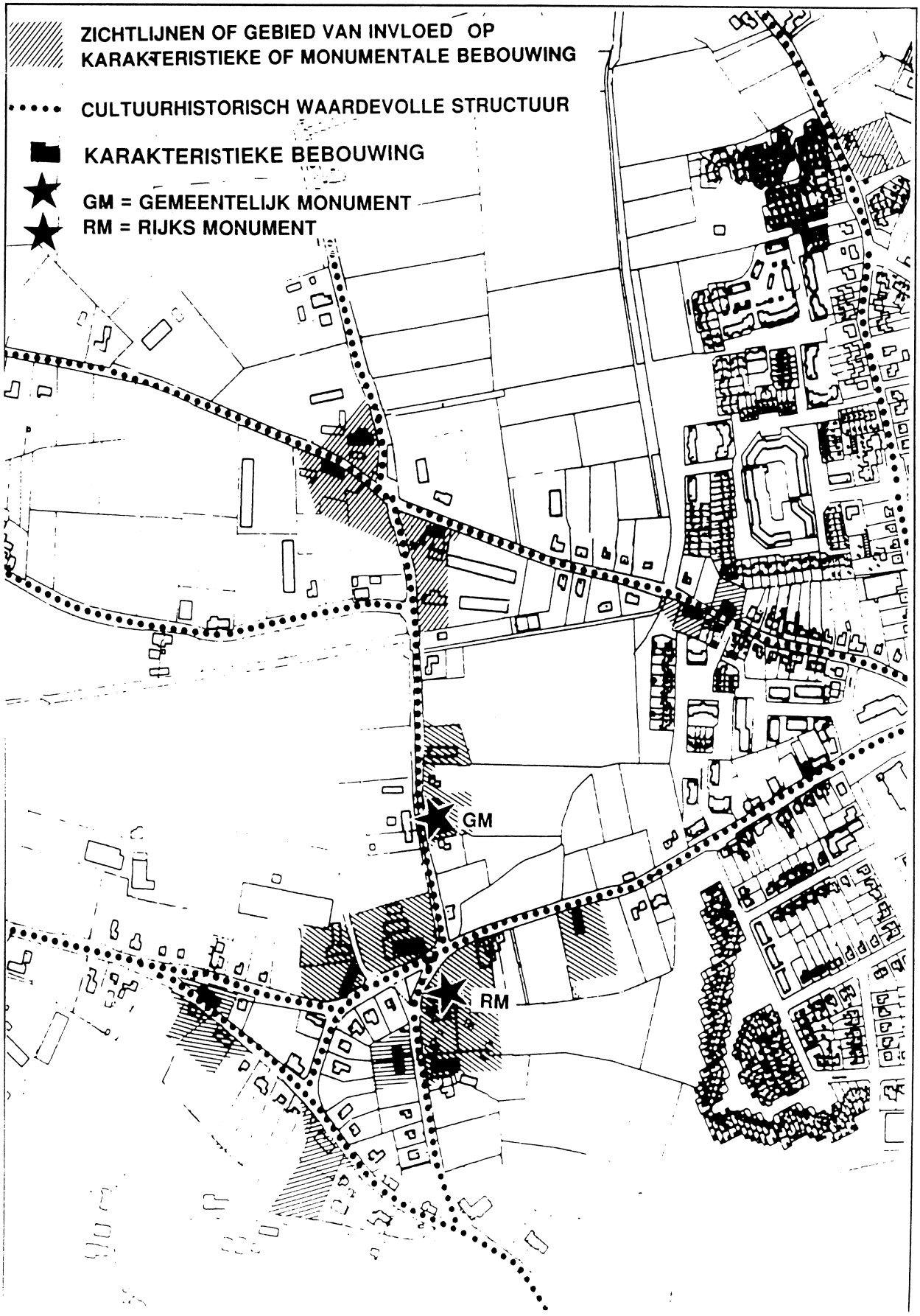
In de afbeeldingen 2 en 3 zijn de cultuurhistorische waarden en bestaande (open) zichtlijnen in het landschap weergegeven.

Uit de afbeelding 2 valt af te leiden dat de historisch-karakteristieke bebouwingspatronen voornamelijk gelegen zijn ter weerszijden van Oud Boshoven en ter oostzijde van de Hulsterdijk.

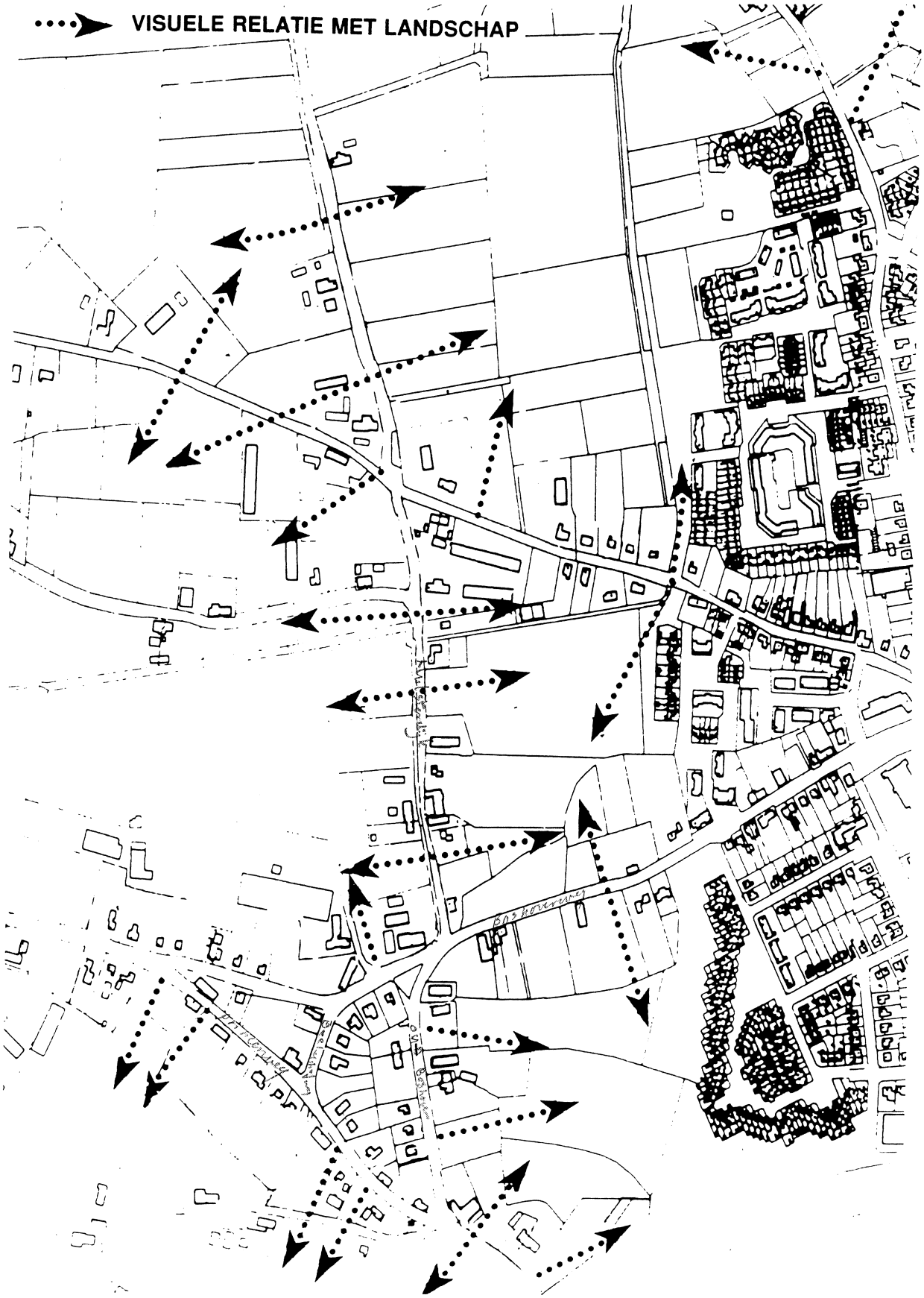
De cultuurhistorie van Boshoven is hier nog goed herkenbaar in de vorm van streekeigen langgevelboerderijen op relatief grote erven waarvan de meeste in de loop van de tijd tot burgerwoning zijn verbouwd. Kenmerkend voor de structuur van het genoemde gebied is de afwisseling van gebouwencomplexen met omhaagde tuinen en agrarische gronden. Uit cultuurhistorisch oogpunt is het ongewenst dat de open ruimten tussen de complexen bebouwd zouden worden: dan zou het oudere Boshoven één geheel gaan vormen met de wijk Oda/Vrakker en zijn identiteit verliezen.

Door de latere opvulling van de brinkachtige ruimten en nieuwbouw aan de buitenranden, is de historische structuur van het meer compacte gehucht Boshoven in hoofdzaak alleen herkenbaar door het historisch bepaalde wegenstelsel.

Afbeelding 2: Cultuurhistorische waarden Boshoven / Vrakker-West



Afbeelding 3: Cultuurhistorische waarden: visuele relatie met het landschap



3.3 Voorzieningenstructuur

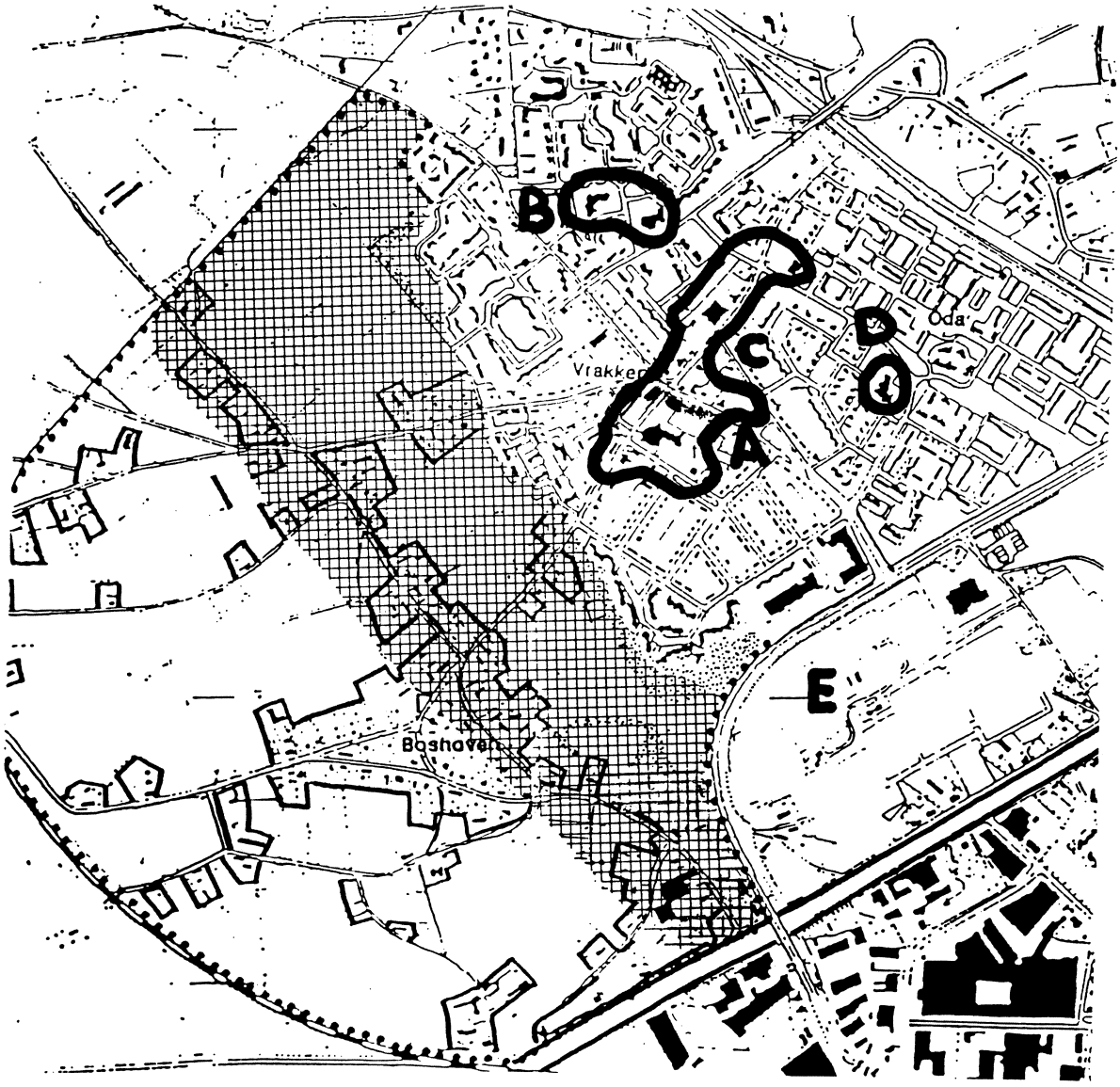
De dichtst in de buurt van het plangebied gelegen voorzieningen bevinden zich in Oda-Vrakker. Hier is een volledig pakket van voorzieningen aanwezig. Het betreft algemene voorzieningen (bakker, supermarkt enz.), zorgvoorzieningen (arts, apotheek enz.) en overige voorzieningen zoals bijvoorbeeld gemeenschapshuizen, scholen e.d. In tabel 1 zijn alle voorzieningen in en rond Oda-Vrakker opgenomen (geïnventariseerd in '98).

Tabel 1: Algemene, zorg- en overige voorzieningen in en rond Oda-Vrakker

Gebied /Locatie	Aanwezige voorzieningen	Adres
A	bakker	Vrakkerstraat 20
	huisarts	St. Odastraat 22
	fysiotherapeut	Boshoverweg 54a
	"Don Boscohuis"	Boshoverweg 60
	kerk "St.Oda"	Boshoverweg
	groene kruis	St. Odastraat 24
	basisschool "Oda"	Boshoverweg 49
B	basisschool "De Vosseberg"	Anjelierstraat 9
	basisschool "De Uitkijktoren"	Meidoornstraat 2
C	supermarkt (incl. postkantoor)	Boshoverweg 59a
	bank	Boshoverweg 61
	huisarts	Boshoverweg 90a
	apotheek	Boshoverweg 90
	tandarts	Boshoverweg 73a
	tandarts	Hillenraad 29
	buurthuis "'t Kwintet"	Boshoverweg 57
	gymlokaal Boshoven	Boshoverweg 100
D	bassischool "De Burcht"	Annendaal 10
E	sportpark Boshoven	Vrakkerveld
	tennisbanen	Odamolenstraat
	sporthal Boshoven	Vrakkerveld 2

Afbeelding 4 laat zien binnen welke cluster deze voorzieningen gesitueerd zijn. Wat opvalt is dat de voorzieningen tamelijk geconcentreerd voorkomen. De afstand tot de voorzieningen bedraagt vanuit Vrakker- West zo'n 500 - 1000 meter.

Afbeelding 4: Ligging van voorzieningen nabij Vrakker-West.



Naast de zogenaamde locatie-gebonden voorzieningen (zoals supermarkt, bank, postkantoor e.d) komen ook niet locatie-gebonden voorzieningen voor, die de wijk Oda-Vrakker bedienen. Hiertoe behoren de thuisbezorgende apotheek, SRV en maaltijdvoorziening ("tafeltje-dekje").

Tot de vervoersvoorzieningen binnen de gemeente (en dus ook binnen Oda-Vrakker) behoren de treintaxi, busdiensten (de halteplaatsen zijn binnen loopafstand van 500 meter bereikbaar) en een belbus voor ouderen.

Uit onderzoek naar ouderenhuisvesting is gebleken dat, gelet op de aard van de in Oda-Vrakker voorkomende voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan, dit woongebied als "ouderenvriendelijk" aangemerkt kan worden.

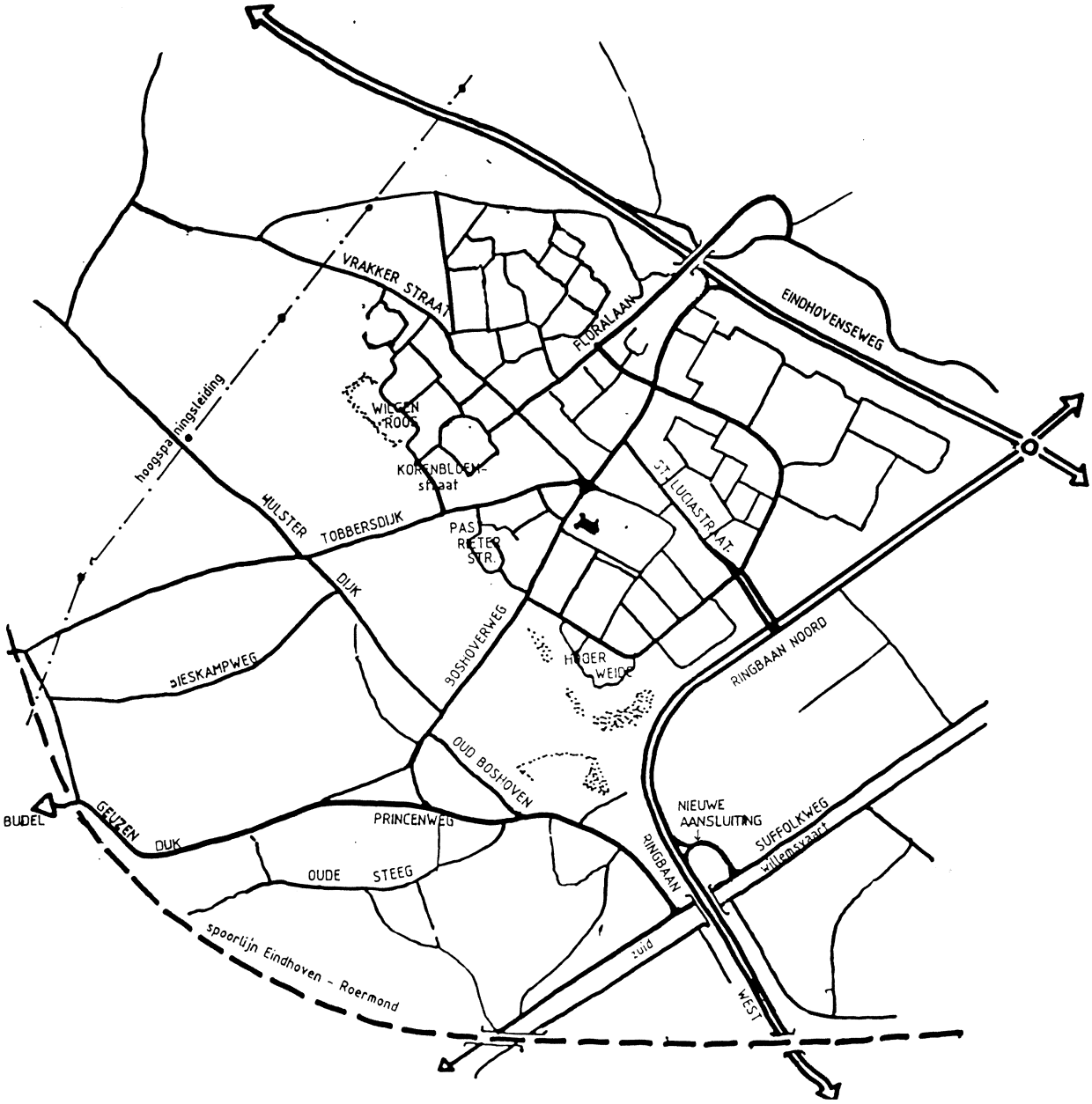
3.4 Verkeersinfrastructurele voorzieningen

3.4.1 Wegen

Afbeelding 5 geeft een overzicht van de wegenstructuur in het plangebied en de directe omgeving.
Eén van de belangrijkste verkeersaders van Weert is de zgn. Ringbaan van waaruit alle woonwijken buiten het eigenlijke centrum ontsloten worden. "Vrakker-West" grenst aan de zuidzijde aan deze Ringbaan. Vanuit de Ringbaan wordt de wijk Oda/Vrakker ontsloten door de St. Luciastraat, deze straat sluit aan op de Boshoverweg die toegang geeft tot de buurtschap Boshoven.

Aan de westzijde van "Vrakker-West" ligt de Princenweg/ Geuzendijk, nu nog van belang voor het verkeer naar Budel.

Afbeelding 5: Wegenstructuur omgeving "Vrakker-West"



In het beleidsplan verkeer en vervoer is aangegeven dat de ontsluitingsroute van en naar Budel loopt via de Geuzendijk-Trancheeweg en Kempenweg. De Princenweg wordt een weg met een erf- en verblijfsfunctie.
De meeste wegen, o.a. de Tobbersdijk en de Boshoverweg, hebben een beperkte profielbreedte en zijn niet berekend op grote verkeersaantallen. De wegen rond Boshoven worden deels ook gebruikt door het agrarisch verkeer en worden begrensd door vrij liggende woningen met een eigen op- en afrit. Er zijn geen aparte rijstroken voor het langzaam verkeer.

Uit de wegenstructuur blijkt dat Boshoven met zijn agrarisch achterland (van oudsher) richting Vrakker is ontsloten via de Tobbersdijk en de Boshoverweg, maar dat de hoofdontsluiting richting centrum wordt bepaald door de weg Weert-Budel, de Princenweg.

3.4.2 Overige infrastructurele voorzieningen

Westelijk van Boshoven ligt de spoorlijn Eindhoven-Weert, een geëlectrificeerd dubbelbaans tracé dat in 1913 in gebruik is genomen. De lijn vormt een belangrijke schakel tussen Zuid-Limburg en de Randstad. De spoorlijn via Budel naar Hamont ligt wat verder buiten het aandachtsgebied en is voor de ontwikkelingen in "Vrakker-West" van weinig belang.

Tot de overige infrastructurele voorzieningen behoren ook de gas-, water- en stroomvoorziening. Aan de noordzijde van het plangebied loopt een 150 KV-hoogspanningsleiding. Vanuit het noorden loopt een regionale gasleiding naar het gasverdeelstation aan de Klaproosstraat. Deze regionale leiding loopt vanaf het verdeelstation door, pal langs de bestaande wijk, in zuidelijke richting. De MEGA-gasleidingen, welke aftakken van de regionale leiding lopen parallel aan de Tobbersdijk, de Boshoverweg en Hulsterdijk. De stroomvoorziening valt grotendeels samen met de ligging van de MEGA-gasleidingen.

3.5 De Waterhuishouding

3.5.1 Grondwater

In het zuidelijk deel van "Vrakker-West" dat onderdeel uitmaakt van het inzijggebied "de bult van Weert en Nederweert", zakt het overtollig hemelwater grotendeels de grond in. Omdat de Zuid-Willemsvaart globaal op een waterscheiding ligt stroomt het grondwater ten noorden van het kanaal richting Brabant. Aan de voet van de Budeler- en Weerterbergen trad het grondwater van oudsher als kwel uit waardoor aan de voet van stuifzanden een gordel van natte, moerasachtige gebieden ontstond. Huidige veldnamen als Russelbroek en Hugterbroek duiden nog op de natte omstandigheden (broek=moeras). Op oude topografische kaarten is duidelijk te zien dat het agrarisch gebruik aan de rand van de toen nog grotendeels met heide begroeide stuifzanden afweek van die op de akkers rond Weert. Kleinschalige hooi- en weilanden bepaalden hier het beeld.
Ook de bodemsoorten geven een indicatie over mogelijke problemen met het grondwater. De oud-bouwlandenzone rond Weert heeft hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand. Het leemgehalte neemt toe van 30 à 40% in de bovenlaag tot c. 45% in het onderste deel van het profiel. De leemlagen kunnen voor enige stagnatie bij de infiltratie van regenwater zorgen maar over het algemeen worden enkeerdgronden niet gekenmerkt door wateroverlast.

Richting de beboste stuifzanden gaan de enkeerdgronden over in lemige polder-vaaggronden, bij deze gronden is van oudsher meer sprake van wateroverlast met relatief hoge grondwaterstanden in de winter. De grens tussen beide bodemtypes ligt in de nabijheid van de hoogspanningsleiding.
Ondanks het feit dat de waterhuishouding in de afgelopen decennia, door het herprofileren van bestaande en het aanleggen van nieuwe waterlossingen, is verbeterd, neemt de kans op wateroverlast gedurende natte perioden naar het noorden toe, dit gebied blijft als een kom liggen tussen de hogere gronden rond Weert en de beboste stuifzanden. De dichtheid aan afwateringssloten is hier dan ook groter.

In "Vrakker-West" ligt de overgang naar de lagere gronden ten noorden van de Tobbersdijk. Niet voor niets moest een drainagestelsel worden aangelegd onder de aangrenzende reeds eerder gerealiseerde delen van Vrakker. Ook bij de inrichting van Vrakker-West moet rekening worden gehouden met relatief hoge grondwaterstanden.

Inzake het duurzaam stedelijk waterbeheer wordt opgemerkt dat infiltratie van water in de bodem in het plangebied niet mogelijk is vanwege de hoge grondwaterstand.

3.5.2 Oppervlaktewater

In en rond "Vrakker-West" stromen een aantal lossingen. De Rietlossing is hiervan de belangrijkste. Deze waterloop ontspringt bij de Zuid-Willemsvaart en loopt vervolgens onder meer langs Oud-Boshoven, de Hulsterdijk, ten zuiden van de Tobbersdijk en langs de speelvelden van Vrakker-Noord. De Rietlossing kruist in noordelijke richting de hoogspanningsleiding, de Vrakkerstraat en de Eindhovenseweg nabij Beeren. Dan gaat het richting Daatjeshoeve om na 7 km uit te monden in de Oude Graaf nabij het viergemeentenpunt Maarheeze, Someren, Nederweert en Weert.

De loop en profilering van de Rietlossing is sterk veranderd om daarmee het overtollige water sneller te kunnen afvoeren en in perioden van droogte water aan te voeren. Dit heeft geleid tot een strakke zeer kunstmatige vormgeving met vooral nabij Vrakker een steil talud. Het gedeelte ten zuiden van de Tobbersdijk bevindt zich nu op de plek van een voormalige veldweg. Op de Rietlossing komen verschillende drains uit.

Er is gekozen voor een buffering van water om zo een gedoseerde waterafvoer te realiseren. Met name in het noordelijke plandeel komt deze buffering tot uiting door een combinatie van waterpartijen en groen binnen de bestemming 'Buurtgroen'.
Verder wordt in het totale plangebied uitgegaan van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

3.6 Natuur en landschap

3.6.1 Landschap

Landschappelijk beschouwd is "Vrakker-West" overwegend te typeren als een randstedelijk restgebied met een sterke menging van stedelijke en landelijke gebruiksfuncties. Burgerwoningen, (agrarische) bedrijven, landbouwgronden en hobbymatige grondgebruiksvormen wisselen elkaar af.

De agrarische ontginningsgeschiedenis, resulterend in een open akkerbouwgebied met kleine buurtschappen is vooral door de ontwikkeling van Oda-Vrakker weggewist waardoor buiten de rand van Boshoven en de Hulsterdijk geen cultuurhistorische waarden (meer) in het geding zijn. De ingesloten agrarische gronden hebben nu landschappelijk gezien vooral een bufferfunctie tussen Boshoven en de nieuwbouwwijken. Het van oudsher rurale karakter van de plattelandswegen Tobbersdijk, Oud Boshoven, Boshoverweg en de Hulsterdijk heeft met zijn ruim van erfbeplantingen voorziene aangrenzende percelen een landschappelijk goede kwaliteit, die alleszins waard is om behouden te blijven.

De situatie ten noorden van de Tobbersdijk wijkt enigszins af van het hierboven geschetste beeld. De stedelijke invloeden zijn hier veel beperkter waardoor het agrarische karakter overheerst. De percelen maken hier onderdeel uit van een meer grootschaliger open landbouwgebied met weilanden en akkers.

3.6.2 Natuur

De nadrukkelijke aanwezigheid van de mens heeft ertoe geleid dat er nauwelijks sprake is van bijzondere natuurwaarden. Het gebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en behoort ook niet tot het leefgebied van bedreigde diersoorten zoals de Das.

De antropogene (menselijke) invloed en de (a)biotische gegevenheden leveren daarentegen voor een beperkt aantal diersoorten toch nog een geschikt leefgebied op. Het gaat hierbij om soorten die veelal in de nabijheid van nederzettingen te vinden zijn (zgn. cultuurvolgers). In het studiegebied zijn in de bossages, vooral die van het parkje rond Hogerweide en van de grotere begroeide achtertuinen, veel (zang)vogels aanwezig (o.a. Merel, Kneu, Winterkoning, Zanglijster en Heggenmus). Door de kleinschaligheid zijn de landbouwgronden ten zuiden van de Tobbersdijk niet geschikt voor weidevogels.
Ten noorden van de Tobbersdijk zijn door de relatieve grootschaligheid meer soorten van de open akker- weidegebieden aan te treffen (bijv. Veldleeuwerik, Patrijs en Scholekster). Een deel van de gronden is door een eigenaar bij de Vogelbescherming Nederland op vrijwillige basis aangemeld als "vogelbroedterrein". Om hiervoor in aanmerking te kunnen komen moet er sprake zijn van een redelijke ornithologische waarde die bescherming wenselijk maakt. Er is hierbij geen sprake van een (betaalde) beheersovereenkomst overeenkomstig het Relatienotabeleid maar een intentieverklaring door de grondgebruiker om zonder een geldelijke vergoeding rekening te houden met de vogels.

De waterlossing de Riet is een sterk genormaliseerde, langzaam stromende beek en is van belang voor enige (deels) aan het water gebonden organismen. In 1986 is de macrofauna van de beek bemonsterd. Het substraat bestond hoofdzakelijk uit grof zand.

Op basis van het voorkomen van bepaalde organismengroepen (de Saprobie-index) heeft de Rietlossing biotisch een matig tot redelijke kwaliteit. De soortensamenstelling was matig divers en bestond uit onder andere slakken, waterwantsen, haftelarven, vedermuglarven en waterkevers. Op grond van de macrofauna levensgemeenschap mag geconcludeerd worden dat de kwaliteit redelijk is. De lossing fungeert ook als broedbiotoop voor een aantal bruine kikkers.

3.7 Milieu-hygiënische aspecten

Voor "Vrakker-West" zijn met het oog op de lokatiekeuze voor woningbouw alle relevante milieuzones geïnventariseerd. Hiertoe behoren die zones die zich uitstrekken over de potentiële bouwlocatie. Daarbij is in hoofdzaak gewerkt met bij de gemeente beschikbare gegevens, waaronder milieuvergunningen en de verkeersmilieukaart.

De milieuzones en de bronnen (milieubelastende functies) waaraan de zones verbonden zijn, worden aangegeven op de inventarisatiekaart (zie afbeelding 7, blz.26).

3.7.1 Geluidszone industrielawaai

Voor het industrieterrein 'Fatima' is de geluidszone vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 augustus 1986. De 50 dB(A) zonegrens ligt (gedeeltelijk) in het onderhavige gebied, wat consequenties heeft voor onder andere nieuwe woonbebouwing. In opdracht van de provincie Limburg is, in het kader van het fase 3 onderzoek van het gezoneerde industrieterrein Fatima, onlangs een akoestisch onderzoek gedaan naar de actuele geluidssituatie op het industrieterrein. Dit onderzoek, uitgevoerd door Haskoning (concept van maart 1998), toont aan dat de 50 en 55 dB(A) geluidscontouren weliswaar over het plangebied vallen, maar dat de zone niet volledig wordt ingevuld. Vanwege andere geluidsgevoelige objecten, dichter bij het industrieterrein gelegen, kan deze zijde van de zone niet worden ingevuld. Dit houdt in dat de huidige geluidssituatie als representatief kan worden genomen voor de geluidssituatie in het planjaar 2008.
De 50 en 55 dB(A) geluidscontouren staan, evenals de 50 dB(A) zonegrens ingetekend op de tekening in bijlage 1.
In totaal 5 van de geplande woningen liggen tussen de 50 en 55 dB(A) contour van het industrieterrein. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd en verleend.
Voor 2 woningen geldt een geluidsbelasting van 52 dB(A), voor 2 woningen een geluidsbelasting van 51 dB(A) en één woning ondervindt een geluidsbelasting van 50 dB(A).

3.7.2. Milieu-invloed niet-agrarische bedrijven

Een voor het gebied "Vrakker-West" relevant bedrijf is:

Rijvers beheer bv, Princenweg 7, Weert;

Voor het overige zijn er, met uitzondering van de agrarische bedrijven die in de volgende paragraaf behandeld zullen worden, geen bedrijven die invloed op het gebied uitoefenen.

Rijvers beheer bv.

Volgens de standaardbedrijfsindeling is het bedrijf aan te merken als een categorie 3 inrichting waarvoor normaliter een afstand van 100 meter tot woonbebouwing moet worden aangehouden.
In het concrete geval komt de milieuhinder van het bedrijf voort uit de geluidsproductie en moet voor het bedrijf rekening worden gehouden met de geluidsgevolgen.
Op basis van de milieuvergunning die in 1998 is verleend is de geluidsbelasting bepaald en blijkt dat een afstand van ten minste 50 meter tot nieuwe gevoelige bebouwing (woningbouw) voldoende is om geluidshinder te voorkomen. Als zodanig wordt het bedrijf in de nieuwe situatie dan ook niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.
Als door het bedrijf op enig moment een nieuwe milieuvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van een uitbreiding van de werkzaamheden dan zijn de huidige bestaande woningen in de directe omgeving van het bedrijf maatgevend bij de beoordeling van het verzoek om vergunning. De geplande nieuwe woningen in het plangebied leveren daarvoor geen verdere beperking op.

Voor de genoemde bedrijven zijn naast de bepalingen voor geluidhinder, in de milieuvergunningen tevens voorschriften opgenomen met betrekking tot afvalstoffen, bodem en opslag. De ruimtelijke invloed van deze aspecten is minder groot dan voor het (bepalende) geluidsaspect.

3.7.3 Milieu-invloed agrarische bedrijvigheid

De voor het gebied "Vrakker-West" relevante agrarische bedrijven en de daaraan verbonden milieuafstanden zijn in onderstaande tabel 2 opgenomen. Alleen bedrijven die nog agrarische activiteit kennen zijn in de tabel verwerkt. Voor het bedrijf aan de Hulsterdijk 12 is inmiddels een verzoek tot intrekking van de vergunning ingediend. Dit voormalig agrarisch bedrijf is niet in de tabel opgenomen.

Tabel 2: Milieu-invloed agrarische bedrijven.

Adres	Soort bedrijf	Datum Milieu-vergunning	Omvang stank-Cirkel [3]
1 Hulsterdijk 40	varkenshouderij	17-3-1993	201 m
2 Koelebeemdweg 2	rundveehouderij	19-7-1984	100 m
3 Tobbersdijk 64	stierenhouderij	25-3-1992	100 m
4 Tobbersdijk 68	Varkenshouderij	26-3-1973	163 m
5 Groothulsterweg 3	varkenshouderij	18-3-1998	459 m
6 Tobbersdijk ongenummerd	pluimveehouderij	21-7-1993	154 m

Tussen de kern Boshoven en de spoorlijn naar Eindhoven ligt nog een tweetal agrarische bedrijven, namelijk één aan de Oudesteeg 5 en één aan de Beelenhof-weg 6. Beide bedrijven met een respectievelijke stankcirkel van 148 meter en 142 meter hebben geen invloed op het plangebied.

[3] Er is reeds rekening gehouden met de toekomstige situatie. Dit betekent dat voor het bepalen van de afstand uitgegaan is van categorie I zoals genoemd in de richtlijn "Veehouderij en Stankhinder". Daarnaast dient vermeld te worden dat bij elk bedrijf uitgegaan is van de rand van het bouwblok voor de individuele beoordeling en vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt bij de cumulatieberekening.

Bij agrarische bedrijven moet rekening gehouden worden met de volgende vormen van hinder:
- stankhinder
- geluidhinder
- luchtverontreiniging
- stofhinder

Met name het aspect geur is van belang. Hiertoe zijn oorspronkelijk aan de hand van de richtlijn "Veehouderij en Stankhinder" de ruimtelijke afstandsnormen ten opzichte van de gevoelige toekomstige woonfunctie, bepaald (zie laatste kolom tabel 2). De omgeving van de agrarische bedrijven wordt in de richtlijn onderverdeeld in categorieën.
Voor nieuwe woongebieden is categorie I van toepassing. De vereiste afstand tussen agrarische bedrijvigheid en woongebieden is afhankelijk van het aantal en soort dieren (omgerekend in zogenaamde mestvarkenseenheden). De op deze manier berekende stankcirkels strekken zich ten dele uit over het nieuwe woningbouwgebied (zie inventarisatiekaart op blz. 26). Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

Toepassing van de in de tabel genoemde afstanden (stankcirkels) is verplicht. De stankcirkel strekt ertoe dat bewoners tegen niet aanvaardbaar te achten hinder worden beschermd. Woningbouw in de belaste gebieden nabij agrarische bedrijven wordt niet toegestaan. De normen uit de richtlijn kennen geen afwegingsmogelijkheid voor de aanvaardbare geurbelasting en ook geen reductiemogelijkheden van de vereiste afstand door het treffen van technische voorzieningen bij het bedrijf. Als enige maatregel kan gedacht worden aan reductie van de bedrijfsomvang of aan bedrijfsbeëindiging.

Gelet op de overlap van de stankcirkels van de agrarische bedrijven langs de Hulsterdijk en de bedrijven langs de Tobbersdijk is bekeken in hoeverre rekening gehouden moet worden met de **cumulatie** van stankhinder. Bij het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is rekening gehouden met de inhoud van de circulaire van het Ministerie van VROM dd. 6 november 1998, kenmerk DWL/98094958 betreffende Stank- en ammoniakbeleid veehouderij. Nieuwbouw binnen dit gebied is uit milieu-oogpunt niet toegestaan. Ten aanzien van de tot stand koming van het cumulatiegebied kan opgemerkt worden dat de bedrijven, gelegen aan de Hulsterdijk 14 en Koelebeemdweg 2 door hun geringe veebezetting en de grotere afstand tot het aangegeven gebied geen invloed hebben gehad op de tot stand koming van het cumulatieve gebied.

De individuele stankcirkels van de bedrijven beslaan een ruimte tot 75 meter ten oosten van de Hulsterdijk. Door de cumulatie van stankcirkels bedraagt de hinderafstand noordelijk van de aansluiting Tobbersdijk circa 120 meter ten oosten van de Hulsterdijk. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

3.7.4 Geluidshinder wegverkeer

Verkeersgegevens

In het plangebied zijn vier wegen van belang, te weten de Ringbaan West, de Princenweg, de Boshoverweg en de Vrakkerstraat. Verder hebben de Floralaan en de St.Luciastraat een functie als hoofdroute voor de aan- en afvoerbewegingen van het verkeer. De Tobbersdijk en de Hulsterdijk zijn in dit onderzoek niet verder meegenomen daar de verkeersintensiteit lager dan 200 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen in het planjaar 2008. De geluidsbelasting op de woningen langs deze wegen zal zeker lager dan 50 dB(A) bedragen. De interne wegenstructuur zal verder bestaan uit wegen waarop niet harder gereden kan worden dan 30 km/h, zodat deze niet verder worden bepaald in dit onderzoek.
De toename van het wegverkeer op de St.Luciastraat en de Floralaan ten gevolge van de realisatie van de nieuwe woningen in Vrakker West bedraagt maximaal 15 %, zodat de maximale toename van de geluidsbelasting op de woningen aan de St.Luciastraat en de Floralaan minder dan 1 dB(A) bedraagt.
De etmaalintensiteiten van de relevante bovengenoemde wegen staan gegeven in onderstaande tabel voor zowel de huidige situatie (1998) als voor het planjaar (2008).

Verkeersgegevens plangebied

	Etmaalintensiteiten [mvt/-etm]		Rijsnelheid [km/h]	
Verkeersweg	**1998**	**2008**	**1998**	**2008**
Ringbaan West	7197	20084	70	70
Princenweg	2722	3318	70	50
Boshoverweg	1609	1961	50	50
Vrakkerstraat	2541	3945	50	50

De rijsnelheid op de Princenweg zal, vanwege het verleggen van de bebouwde kom binnen de planperiode, in 2008 een lagere zijn, te weten 50 km/h.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan het Beleidsplan Verkeer en Vervoer. Verder is uitgegaan van een autonome groei van het verkeer van gemiddeld 2 % per jaar. De percentages voor het gemiddelde dag- respectievelijk nachtuur, vrachtverkeer en zwaar vrachtverkeer kunnen worden afgeleid uit ditzelfde beleidsplan.

Het huidige wegdektype voor de Princenweg, Boshoverweg en Vrakkerstraat is asfalt met een grove oppervlaktetextuur. Het wegdektype voor de Ringbaan West bestaat uit asfalt met geluidsreducerende eigenschappen. Daar kwantitatief de geluidsreductie niet precies bekend is zal worden gerekend met asfalt met een fijne oppervlaktetextuur. Dit betekent dat de berekende geluidsbelastingen voor de Ringbaan West een zogenaamde 'worst case' geluidsniveaus inhouden.

3.7.5 Geluidhinder spoorweglawaai

Ten zuid-westen van het gebied "Vrakker-West" loopt de spoorlijn Weert-Eindhoven. Evenals voor wegen is hieraan een wettelijke zone verbonden. Op grond van het Besluit "Geluidhinder spoorwegen" (1987, laatste wijziging 20-3-1995) bedraagt de zonebreedte van dit traject 300 meter. Het potentiële woningbouwgebied ligt op grotere afstand zodat er als gevolg van spoorweglawaai geen beperkingen zijn.

3.7.6 Overige infrastructuur: kabels en leidingen

hoogspanningsleiding

Aan de noordzijde van het studiegebied loopt van zuid-west naar noord-oost het hoogspanningstracé Nederweert - Weert/Heide, in beheer bij MEGA-Limburg. De capaciteit van deze leiding bedraagt 150 kV. In verband met aan de leiding verbonden risico's (o.a draadbreuk) dient rekening gehouden te worden met een zone. Gelet op de capaciteit van de hoogspanningsleiding bedraagt de breedte van de zone 20 meter aan weerszijden, gemeten uit het hart van de leiding. Op de inventarisatiekaart is te zien dat de zone een deel van de beoogde woningbouwlocatie aan de noordzijde beslaat.

Toepassing van de ruimtelijke norm is in beginsel verplicht. Dit betekent dat er binnen de zone geen woningen gebouwd mogen worden.

hoogspanningskabel [4]

Langs gedeelten van de Tobbersdijk, Hulsterdijk, Boshoverweg en de Koelebeemdweg, loopt een (ondergrondse) hoogspanningskabel. Gelet op de geringe capaciteit van de kabel (10 kV) is hieraan geen zone verbonden en zijn er voor woningbouw geen beperkingen.

gasdrukregelstation en gastransportleidingen

Aan de noordzijde van het studiegebied ligt een gasdrukregelstation (capaciteit > 30.000 m3/uur) waar de gasdruk van een binnenkomende 40-bar/8" gasleiding omgezet wordt in 8 bar. Deze regionale gastransportleiding[5] (8 bar / 12") loopt vanaf het gasdrukregelstation, nagenoeg parallel aan de westelijke rand van Vrakker, in zuidelijke richting.

In de circulaire "Zonering langs hogedruktransportleidingen" (Min. v. VROM) zijn de afstanden opgenomen die bij gastransportleidingen in acht genomen moeten worden om in de bescherming en het onderhoud van de leiding te kunnen voorzien en in de veiligheid van personen.

Voor de onderhavige leidingen gelden de volgende minimum veiligheidsafstanden:
- voor de 40 bar / 8"-leiding, 7 meter;
- voor de 8 bar / 12"-leiding, 4 meter.

De afstand geldt aan weerszijden, gemeten uit het hart van de leiding. Binnen deze minimumafstanden mogen geen woningen gebouwd worden.

Voor het gasdrukregelstation geldt op grond van de uitgave "Gasdrukregel- en meetstations" een minimumafstand van 25 meter ten opzichte van bebouwing. Evenals binnen de veiligheidsafstand van de gasleidingen mag ook binnen de minimumafstand van het gasdrukregelstation niet gebouwd worden.

Op de grote inventarisatiekaart is te zien dat de zones van zowel de gasleidingen als van het gasdrukregelstation binnen het beoogde woningbouwgebied liggen zodat ter plaatse geen woningen gebouwd kunnen worden.

De overige leidingen (gas-, water-, telefoon-, electra- en CAI-leidingen) liggen direct langs de bestaande straten en zijn van belang indien bestaande wegen verlegd zouden worden, alsmede in het kader van nieuwe aansluitingen en circuits bij de planuitvoering.

---

[4] Hiermee wordt bedoeld de ondergrondse ligging van hoogspanningslijnen in tegenstelling tot de bovengrondse hoogspanningsleiding.
[5] Onder deze categorie vallen de gastransportleidingen van de gasunie met een diameter van kleiner dan 18".

3.8 Huidige planologische regeling

De gronden binnen het plangebied liggen overwegend in het bestemmingsplan "Buitengebied" dat op 28-10-1976 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het grootste deel van de voor woningbouw in aanmerking komende gronden heeft daarin de bestemming "Agrarisch gebied AG-Z" gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden met beperkingen ten dienste van de bescherming van het milieu van het aangrenzend gelegen woongebied. Nabij de hoogspanningsleiding zijn enkele gronden aan de Hulsterdijk bestemd als "Agrarisch gebied AG-V", deze gebieden zijn onder meer bedoeld voor de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven. De in het buitengebied gelegen agrarische bedrijven zijn geregeld via de bestemming "Agrarisch gebied AG-B" terwijl de burgerwoningen, waaronder die van de kern Boshoven, niet positief bestemd zijn en dus onder het overgangsrecht vallen.
Een deel van de gronden aan de zuid-oostzijde van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Centrum-Noord en het bestemmingsplan Buitengebied. De gronden ter plaatse zijn deels bestemd voor verkeersdoeleinden en deels voor bedrijfsdoeleinden.

3.9 Eindconclusie gebiedsinventarisatie "Vrakker-West"

Uit de gebiedsinventarisatie blijkt dat de voor woningbouw beoogde gronden tussen Oud Boshoven / Hulsterdijk en Oda-Vrakker grotendeels als een randstedelijk restgebied zijn te beschouwen met relatief weinig specifieke te beschermen waarden.

Bij de stedenbouwkundige structuur van het uitbreidingsgebied voor woningbouw zal rekening gehouden moeten worden met het belang van de overwegend agrarische bedrijven waarvan de milieucirkels zich voor een beperkt deel over het gebied uitstrekken, alsmede met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de bebouwing en verkaveling langs de oude landwegen Boshoverweg, Oud-Boshoven, Tobbersdijk en Hulsterdijk.

Uit de gebiedsinventarisatie komen behalve de milieu-invloeden een aantal aandachtspunten naar voren die bij een verdere stedenbouwkundige invulling meegenomen dienen te worden. Genoemd kunnen worden:

- de in het gebied gelegen houtopstanden waaronder die van de randparken van Oda-Vrakker en die van de ruime huispercelen van de vrijstaande woningen van Boshoven, en het bestaand groen kunnen mogelijk als bouwstenen gebruikt worden voor de te ontwikkelen groenstructuur;
- de in het gebied gelegen Rietlossing die mogelijkheden biedt voor een meer mens- en diervriendelijke afwerking als een "nat" onderdeel van de te ontwikkelen groenstructuur;
- de bestaande wegenstructuur rond Boshoven waarbij vooral de aanhakingsmogelijkheden van belang zijn, maar ook de mate van geschiktheid van het wegenstelsel voor het verwerken van extra verkeer naar en van de te ontwikkelen woongebieden;
- de waterhuishouding van met name het gedeelte ten noorden van de Tobbersdijk waarbij rekening moet worden gehouden met maatregelen tegen te hoge grondwaterstanden;
- de diversiteit aan verschijningsvormen van de randzones waardoor de integratie met de nieuw te ontwikkelen woonwijken verschillende oplossingen vraagt. De afstemming op de deels van cultuurhistorisch belang zijnde bebouwing met bijbehorende erven van Boshoven vraagt om bijzondere aandacht.

4 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDLIJNEN

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied weergegeven. Allereerst zal dit gebeuren voor de nieuwbouwlocatie Vrakker-West en vervolgens voor de bestaande bebouwingsstructuren in Boshoven.

4.1 De randvoorwaarden voor de nieuwbouwlocatie Vrakker-West

4.1.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn om het gebied Vrakker-West te ontwikkelen voor woningbouw. Daarmee is de bouwlocatie binnen het onderzoeksgebied bepaald. Met inachtneming van de aandachtspunten die vermeld zijn in de eindconclusie van de inventarisatie wordt thans de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur van het nieuwe woongebied verantwoord.

De randvoorwaarden voor de planontwikkeling worden bepaald door fysieke- en milieu-beperkingen.

De fysieke beperkingen bestaan uit bestaande particuliere woon- en bedrijfskavels, uit de ligging van belangrijke ondergrondse leidingen en uit waardevolle groenelementen.

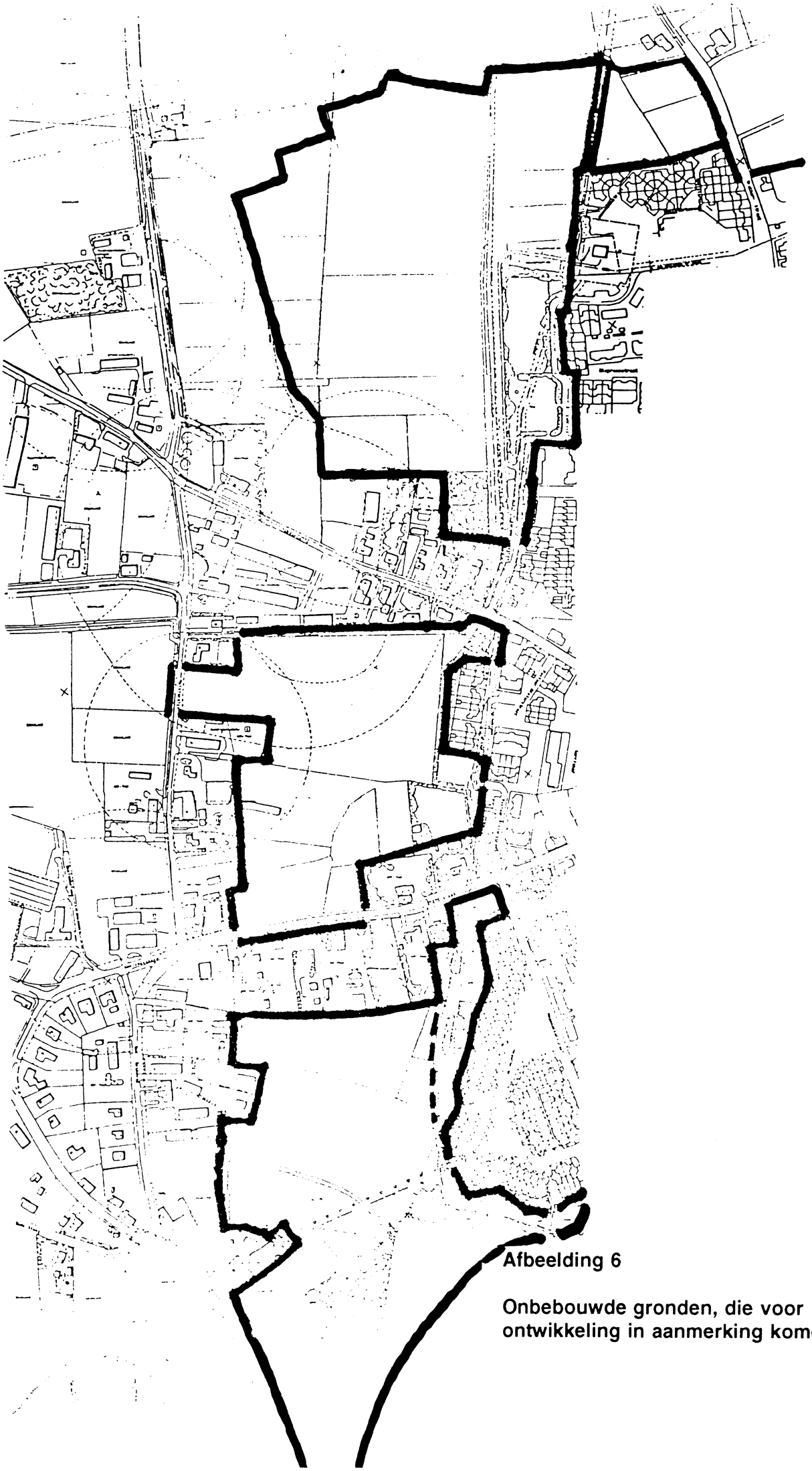
De goede kwaliteit van de -deels cultuurhistorisch waardevolle- bestaande woningen, met hun veelal zorgvuldig ingerichte en omhaagde tuinen, betekent in samenhang met de doelstelling om het nieuwe woongebied op korte termijn te ontwikkelen, dat de woonerven zoveel als enigszins mogelijk is dienen te worden ontzien. Dit geldt met name voor de woningen langs Oud-Boshoven, de Boshoverweg, de Tobbersdijk, het gedeelte van de Hulsterdijk tussen de Boshoverweg en de Tobbersdijk en een gedeelte van de Princenweg. De handhaving van het bestaande karakter langs deze wegen krijgt daarmede de voorkeur boven het algemeen gehanteerde uitgangspunt waarbij inbreiding wordt voorgestaan om beslag op de open ruimte zoveel mogelijk tegen te gaan.

Hoewel de bebouwing langs de Tobbersdijk vrijwel aansluit bij de bebouwing van de wijk Vrakker, leveren de maatvoering (acht huispercelen op 1,8 ha) en de landelijke bebouwing een veel grotere verwantschap op met het buitengebied dan met de wijk Oda. Uit stedenbouwkundig oogpunt verdient het dan ook de voorkeur om de bedrijfs- en woonbebouwing ter weerszijden van de Tobbersdijk te blijven zien als een uitloper van het buitengebied: door de aanwezigheid van de acht genoemde huispercelen kan een eventuele buurtvorming ter plaatse van de bedrijven niet aanhaken aan de wijk Oda/Vrakker.

Deze overwegingen levert de **eerste randvoorwaarde** op:

De stedenbouwkundige structuur ontziet en respecteert de bestaande woningen met hun bij de woning behorende, veelal omhaagde tuinen zoveel als enigszins mogelijk is.

Het uitgangspunt betekent dat alleen de onbebouwde agrarische gronden voor ontwikkeling in aanmerking komen. Deze gebieden zijn aangeduid in **afbeelding 6**.



Afbeelding 6

Onbebouwde gronden, die voor ontwikkeling in aanmerking komen

De milieubeperkingen werden in paragraaf 3.7 geïnventariseerd. Er is een groep van bedrijven waarvan de milieucirkel zich binnen het gebied Vrakker-West bevindt:

1. Agrarische bedrijven gelegen aan de westzijde van de Hulsterdijk en aan de noordzijde aan de Groothulsterweg.

Daarnaast gelden beperkingen vanwege het gezoneerde industrieterrein Fatima (waarbinnen ook de milieucirkel van Rijvers bv ligt), de Ringbaan-West en de zwaardere leidingen die in het gebied liggen.

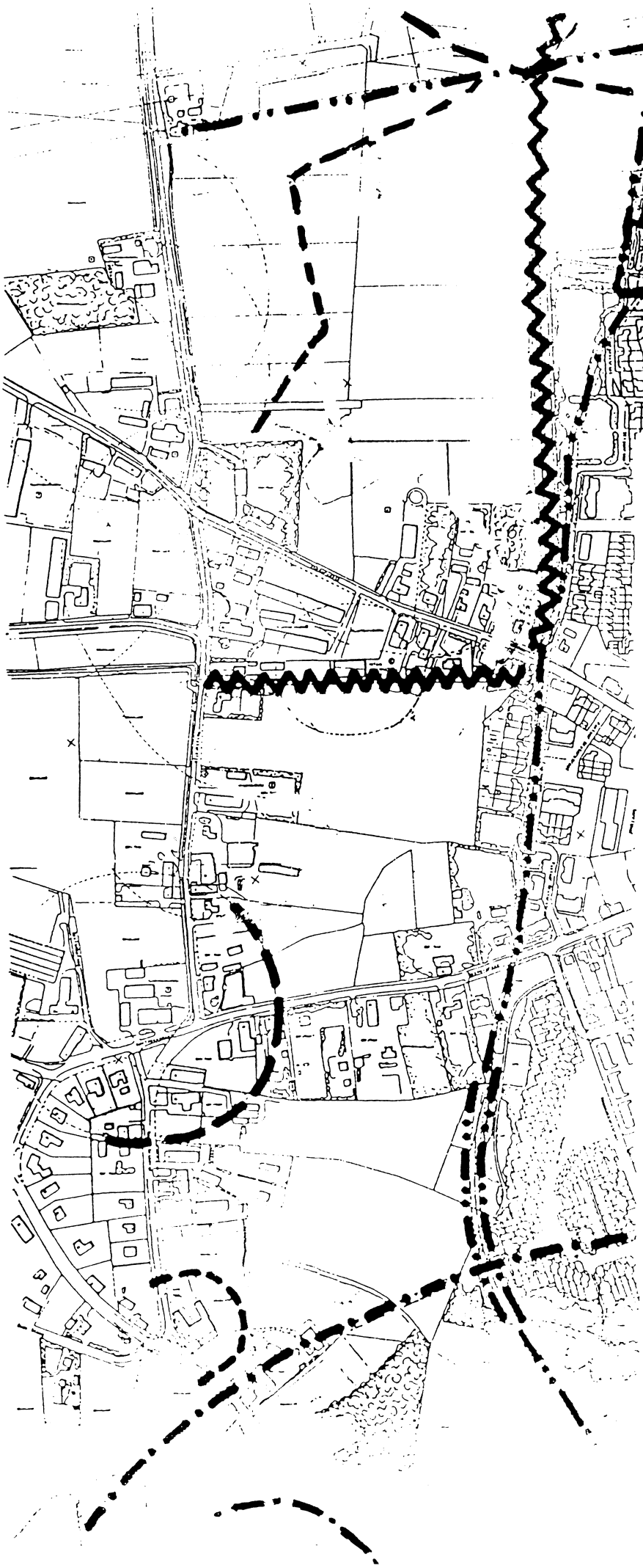
Tenslotte betekent de ligging van de hogedruk-gastransportleiding die van noord naar zuid pal langs Vrakker loopt, een fysieke beperking omdat een eventuele verlegging kostbaar is.

In **afbeelding 7** zijn de milieubeperkingen cumulatief in kaart gebracht.

Gesteld kan worden dat de milieucirkels van agrarische bedrijven voor de woningbouwplanning niet van belang zijn, indien tenminste de hinderlijke activiteiten van de bedrijven die de milieubeperking veroorzaken, aangekocht kunnen worden. Voor de bedrijven gelegen buiten het plangebied, dus ten westen van de Hulsterdijk en ten noorden aan de Groothulsterweg, is deze overweging niet aan de orde: hun milieu-invloed op het gebied is beperkt (respectievelijk tot 100 meter vanaf de Hulsterdijk en de achterzijde van de geplande woningen aan de noordzijde) en tegenover een eventuele aankoop staan ter plaatse geen opbrengsten.

Deze overwegingen leveren de **tweede randvoorwaarde** op:

De stedenbouwkundige structuur wordt zodanig vorm gegeven dat de aanwezige milieucirkels zo veel mogelijk kunnen worden ontzien. Er worden geen woningen gebouwd binnen de milieucirkels van de agrarische bedrijven welke aan de westzijde van de Hulsterdijk zijn gelegen.



milieucirkels

geluidszone industrielawaai

afstand tot leidingen

keurbepalingen beekbeheer

Afbeelding 7

Gronden waar milieu-beperkingen gelden

4.1.2 Vereisten betreffende het woningbouwprogramma

Behoudens de afbouw van de wijk Molenakker wordt verwacht dat in Weert de woningbouwcapaciteit tot het eind van de jaren '90 voornamelijk wordt bepaald door complexbouw. Te denken valt aan de ontwikkeling van Parkhof, het terrein Landbouwbelang e.o., de laatste fase Ursulinencomplex, La Corona hoek Jan van der Croonstraat/Minderbroederslaan en het centrumgebied Graswinkel. Het aanbod particuliere kavels is derhalve beperkt.

Het plan Vrakker-West zal als afbouwplan van de wijk Oda/Vrakker wel projectbouw behoeven, maar de locatie is vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom vooral geschikt voor een relatief groot aandeel vrije-sectorkavels.

Een andere groep woningbehoevenden zijn senioren en bejaarden uit de omgeving Boshoven, die een bejaardenwoning in de buurt prefereren boven verhuizing naar een bejaardenwoning in de stad of in een grote woonwijk.
Het aanbod van deze woningen dient gedifferentieerd te zijn: te denken valt aan zowel complexmatig geclusterde seniorenwoningen in de huur en/of koopsfeer als clusters van seniorenwoningen voor ouderen die in eigen beheer (vrije-sector) wensen te bouwen. Vanwege de kortste afstand tot de voorzieningen wordt ouderenhuisvesting vooral voorgestaan in het middengebied (nabij de Gerrishof).

In de ontwikkelingsvisie Vrakker-west (oktober 1994), welke door de gemeenteraad op 26 januari 1995 is vastgesteld werd uitgegaan van een streefgetal van 300 woningen verdeeld over de volgende categorieën:

a.	40% vrije-sector (individuele bouw)	120 woningen
b.	15% projectmatige bouw boven *f* 220.000,-	45 woningen
c.	25% projectmatige bouw beneden *f* 220.000,-	75 woningen
d.	10% sociale koopwoningen	30 woningen
e.	10% sociale huurwoningen	30 woningen

In de ontwikkelingsvisie Vrakker-west werd tevens gesteld dat een uitwisselbaarheid tussen de categorieën a/b en b/c mogelijk moest zijn om marktontwikkelingen op te kunnen vangen.

Bovenstaande overwegingen leveren wat betreft de aard van de woningbouw de **derde randvoorwaarde** op:

> Gestreefd wordt naar de bouw van tenminste 300 woningen. De woningbouw zal zowel dienen te bestaan uit vrije sector woningen aan de rand (individuele bouw) als wel projectmatige bouw en woningen in de sociale sector; vooral in het middengebied worden diverse vormen van ouderenhuisvesting voorgestaan.

Realisering van dit bestemmingsplan is voorzien in een periode van 2 à 3 jaar, in samenhang met enkele kleinere uitbreidingslocaties waardoor het gewenste bouwvolume wordt gehaald. Momenteel zijn twee grotere bouwlocaties in ontwikkeling, te weten 'Landbouwbelang en omgeving' en 'Laarveld'.
Deze twee plannen zullen voorzien in de woningbehoefte na afronding van dit plangebied.

4.2 Randvoorwaarden voor de bestaande bebouwing van Boshoven

De bestaande bebouwing in en rond de buurtschap Boshoven heeft ten opzichte van de nieuwbouwwijk Vrakker een eigen identiteit. Uit de inventarisatie komt naar voren dat dit deels het gevolg is van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en voor het overige voornamelijk bepaald wordt door de extensieve opzet met veelal grote huiskavels. Deze historisch-karakteristieke sfeer is goed waarneembaar langs de Princenweg.

Regelmatig ontvangt de gemeente bouwaanvragen voor het opvullen van de "lege" ruimtes tussen de woningen. Een verdere verdichting van de woonbebouwing gaat echter ontegenzeggelijk ten koste van het historische en landelijke karakter van Boshoven. Om deze reden wordt in de eerste randvoorwaarde gesteld, dat de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijken de bestaande woningen met de bijhorende tuinen zoveel mogelijk zal dienen te ontzien.

Het streven is er dan ook op gericht om de bestaande stedenbouwkundige, grotendeels historisch bepaalde structuur van Boshoven zoveel mogelijk te handhaven. Daarom zullen er in principe geen nieuwe bouwlocaties worden toegewezen tussen de bestaande bebouwing.

Voorzover gebouwen, huiskavels of gronden deel uitmaken van de historische karakteristiek welke verwoord is in paragraaf 3.2.5., worden deze gronden op de plankaart als "historisch karakteristiek" aangeduid en kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot vergunnings- en meldingsplichtige bouwaanvragen.

Bovenstaande overweging levert de **vierde randvoorwaarde** op:

In het bestemmingsplan zullen geen nieuwe particuliere bouwlocaties worden opgenomen tussen de bestaande bebouwing. De uit historisch oogpunt karakteristieke gebieden worden op de plankaart als zodanig aangeduid. Binnen deze gebieden kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten behoud en/of ter herstel van de historische waarden.

5. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET NIEUWBOUWWIJK VRAKKER-WEST

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op de verkavelingsopzet van de nieuwbouwlocatie Vrakker-West (zie ook de bijlagen 2a, 2b, 2c bij de voorschriften)[6] . In het volgende hoofdstuk zal het een en ander getoetst worden aan de opgestelde randvoorwaarden en aanvullende (milieu)aspecten.

5.1 De hoofdstructuur

De stedenbouwkundige hoofdopzet laat zich het best omschrijven als drie afzonderlijke woonbuurten die georiënteerd zijn op de bestaande wijk Oda/Vrakker (zie afbeelding 8).

Buurt A Het gebied tussen de noordelijke woonbuurt van Vrakker (Bloemenbuurt), de hoogspanningsleiding en de milieucirkels omgeving Hulster- en Tobbersdijk;

Buurt B Het gebied aan de noordzijde van de Boshoverweg, begrensd door de achterzijde van de bestaande bebouwing van Vrakker, van de Tobbersdijk en van de Hulsterdijk;

Buurt C De achterzijde van de bebouwing van Hogerweide, de Boshoverweg, de weg Oud Boshoven, Princenweg, Suffolkweg en Ringbaan-West.

De bestaande bebouwing aan de Tobbersdijk en de Boshoverweg heeft ertoe bijgedragen dat er geen sprake kan zijn van één nieuwe integrale woonwijk.

De aangebrachte geleding is uitgebuit door drie woonbuurten te realiseren met elk hun eigen bijzonderheden.

Buurt A

De noordelijke Buurt A heeft evenals de aangrenzende buurt Vrakker-Noord een rechthoekige blokstructuur. Deze structuur leent zich goed voor een gevarieerde kavelbreedte bij een vaststaande kaveldiepte. Midden in dit plandeel is een pleintje opgenomen met rondom aaneengesloten bebouwing.
In het oostelijke deel ligt een speelveld waarin de Rietlossing als parkelement wordt opgenomen.

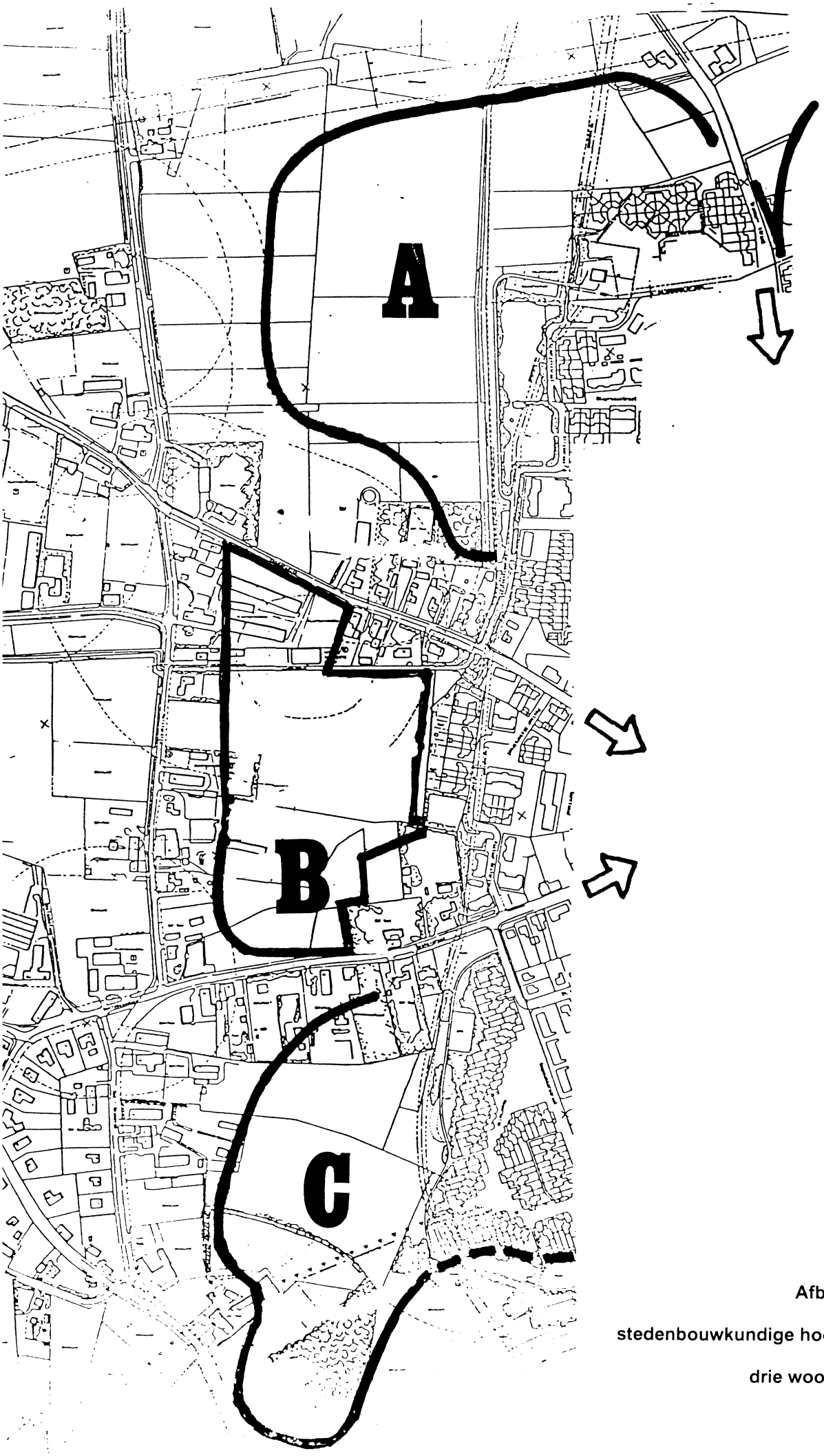
Langs de Korenbloemstraat is een hofje van patiowoningen ontworpen om een verbijzondering van de buurtentree vanaf de Tobbersdijk te bewerkstelligen. Het profiel van de Korenbloemstraat heeft voldoende breedte om naast een hoofdrioolleiding de verlegde Rietlossing te overkluizen. [6]
Het aantal nieuwe woningen in buurt A bedraagt ± 167 binnen het exploitatiegebied.

Buurt B

De centrale buurt B was bij de tervisielegging van het ontwerp plan aanmerkelijk kleiner in verband met de aanwezigheid van milieucirkels van een tweetal bedrijven in dit gebied. De verwachting was echter dat deze bedrijven binnen de planperiode aangekocht zouden kunnen worden. Om die reden is in het ontwerp plan voor de mogelijke uitbreiding van de woonbestemming een bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' opgenomen. Door dat beide bedrijven nu reeds door de exploitant zijn aangekocht is het mogelijk geworden dit gebied tot aan de zuidzijde van de Tobbersdijk te vergroten. In verband hiermee zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad concrete woonbestemmingen op dit deel van het gebied gelegd.
Het zuidelijke deel van dit gebied is overwegend bedoeld voor verschillende vormen van seniorenhuisvesting, analoog aan de functie van de Gerrishof.

---

[6] Afhankelijk van onder meer ontwikkelingen op de woningmarkt kan de uiteindelijke verkaveling van de nieuwbouwwijken op onderdelen afwijken van het verkavelingsplan. Aanpassingen aan nieuwe inzichten blijven mogelijk binnen de ruimte die geboden wordt door de voorschriften van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 8

stedenbouwkundige hoofdopzet:

drie woonbuurten

De loopafstand tot het centrum van Vrakker is het kortst vanaf deze buurt. Centraal in dit zuidelijke deel is een complex van 34 seniorenappartementen ontworpen met een ontmoetings/zorgruimte.
Daarnaast is een aantal bouwkavels expliciet bedoeld voor aankoop door senioren. De entree vanaf de Boshoverweg heeft een laankarakter met tweezijdig forse bomen. Het aantal woningen van dit deel van buurt B bedraagt ± 62 inclusief de seniorenappartementen.

In het noordelijke deel van deze buurt, dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad aan het bestemmingsplan is toegevoegd, kunnen ± 54 vrijstaande en half vrijstaande woningen worden gebouwd.

Buurt C

De zuidelijke Buurt C heeft een informeler karakter met een grote variëteit aan woningen. Tegenover een grotere dichtheid staan verrassend wisselende openbare ruimten. In het vergrote park zijn 3 bouwblokken voor patiowoningen geprojecteerd, als overgang naar het park. Het aantal woningen bedraagt ± 130.

De drie bovengenoemde woonbuurten worden gekenmerkt door een overwegend open bebouwing aan de zijde van het agrarisch gebied en door een verdichting richting de bestaande woonwijk Oda/Vrakker.
De grote kavels met een meer landelijke bebouwing en tuininrichting vormen een zachte overgang naar het buitengebied. Deze kavels zijn daarom aan de "buitenzijde" geprojecteerd. De grote kavels vervullen een speciale behoefte van een doelgroep op de woningmarkt. Er is een vraag naar ruime kavels gelegen in de stedelijke invloedssfeer (groen in de stad).
De buurten grenzen daarnaast voor een groter of kleiner deel aan de wijk Oda/ Vrakker via een te vergroten spel- en groengebied. Het woningbouwprogramma wijst op de behoefte aan kleinere kavels in de huur- en verkoopsector (gebruikelijk is een kaveloppervlakte van 180 - 230 m^2). Omdat op de kleinere kavels de tuinen navenant kleiner zullen zijn, is het gewenst de in het plan op te nemen geschakelde woningen zoveel mogelijk te projecteren aangrenzend aan de groen- en speelgebieden. Deze benadering biedt met name de hier wonende kinderen een extra openbare speel- en uitloopgelegenheid.

De locatie Staalservice, gelegen langs de Ringbaan-West/Ringbaan-Noord, biedt kavels voor vrijstaande woningen met een zadeldak en voor twee onder één kappers. De inrichting van de openbare ruimte zal gericht zijn op het realiseren van een groen, landelijk woonstraatje. De norm voor parkeren in het openbaar gebied is 0,2 parkeerplaats per woning. Ongeveer in het midden van de woonstraat zal een centraal pleintje met zit- en speelgelegenheid worden gerealiseerd. De uit te geven kavels zijn gemiddeld ongeveer 500 m2.

De locatie Rijvers beheer bv, Princenweg 7, Weert is overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd.

Ofschoon daartoe thans geen aanleiding bestaat is het niet uitgesloten dat dit bedrijf binnen de planperiode door verplaatsing zijn activiteiten ter plaatse beëindigt. Om deze reden wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid ingebouwd ter plaatse woningbouw te realiseren.

5.2 Weg- en verkeersstructuur

De bestaande westelijke rand van Oda/ Vrakker bestaat overwegend uit woonerven met een soms ingewikkeld ontsluitingspatroon. Op dit woonerfstelsel kan Vrakker-West niet aanhaken, daarom worden de woonbuurten ontsloten via de bestaande wijkwegen, waarbij de radiale wegen naar het centrum van de wijk en naar de uitvalswegen St. Luciastraat en Floralaan een belangrijke rol vervullen.

Deze radiale wegen zijn van noord naar zuid de Vrakkerstraat, de Tobbersdijk en de Boshoverweg.

Voor elke nieuwe woonbuurt wordt uitgegaan van een hiërarchisch wegenpatroon, bestaande uit:

- één buurtontsluitingsweg per buurt die aanhaakt op de radiale wegen;
- woonstraten en -erven die aanhaken op de buurtontsluitingsweg;
- langzame verkeersroutes dwars op het wegenstelsel welke aanhaken op de bestaande fiets- en wandelpaden in Oda/ Vrakker.

De hoofdontsluiting voor buurt A gaat via de Tobbersdijk, de Korenbloemstraat en een doorgaande lus die uiteindelijk op de Vrakkerstraat aansluit.
De aanhaking op de Boshoverweg zal voor buurt B als een laan worden uitgevoerd. Een nevenontsluiting vindt plaats op de Pastoor Rieterstraat.
Verder is er voor een ontsluiting in noordelijke richting voorzien in een aansluiting op de Tobbersdijk.
Ook wijk C kent een aansluiting op de Boshoverweg en één op de Princenweg en een informele verbinding door het gebied Staalservice.

Momenteel is de Princenweg in zijn geheel buiten de bebouwde kom gelegen. Bij de ontwikkeling van Vrakker-west is het voornemen uitgesproken dat de Princenweg tussen de Suffolkweg en globaal de Koelebeemdweg en uiteraard ook Vrakker-west binnen de bebouwde kom wordt gebracht. Dit betekent zondermeer maximaal 50 km/h.
Het beleidsplan verkeer en vervoer geeft aan dat alle wegen met een erf- en verblijfsfunctie tenminste binnen het 30 km/h-regime worden gebracht. Hiervoor moeten dan de nodige verkeersafremmende voorzieningen worden aangebracht. In Vrakker-west gebeurt dat direct. Op de Princenweg wordt hiervoor in eerste instantie een eerste aanzet gegeven door op twee aansluitingen met Vrakker-west reeds verkeersafremmende voorzieningen aan te brengen. De overige gewenste verkeers afremmende voorzieningen op de Princenweg - binnen de bebouwde kom- worden in een later stadium aangebracht.

Zowel de buurtontsluitingsweg als de woonstraten kunnen in verband met de relatief geringe omvang van de woonbuurten qua tracering en inrichting uitgevoerd worden als 30-km/u verblijfsgebieden.

Voor het autoverkeer zijn geen aansluitingen op de Hulsterdijk en Oud-Boshoven gemaakt omdat deze wegen hun landelijke karakter en profiel dienen te behouden.
Onder meer voor het recreatieve langzame verkeer naar de Weerterbergen kan vanuit buurt A een fietspad naar de Hulsterdijk worden aangelegd ter plaatse van een bestaande onverharde weg.

5.3 De groenstructuur

Doordat de drie woonbuurten geen hoge woningdichtheden zullen krijgen, zal in het algemeen sprake zijn van een "groene" woonomgeving.
Dit wordt deels bereikt door te profiteren van de bestaande groenstructuren aan de rand van Oda/Vrakker en van de erfbeplantingen rond de bestaande percelen langs de Boshoverweg, Tobbersdijk en Hulsterdijk. De wandel- en recreatiestroken langs Oda/Vrakker worden gehandhaafd en deels uitgebreid.
In de meest noordelijke woonbuurt zal bijvoorbeeld ter weerszijden van de deels te verleggen en deels te overkluizen Rietlossing een wandel- en speelpark van robuust formaat worden aangelegd. Het buitengebied zal hierdoor langs de Rietlossing via een lobstructuur in de woonwijken worden geleid.
Het groene karakter van de drie woonbuurten wordt vergroot door diverse kleinere groenelementen die verspreid in de woonbuurten komen. Hierbij kan gedacht worden aan beplantingsstroken langs de woonstraten en overhoeken.
Daarnaast maken de toekomstige tuinen van de woningen onderdeel uit van de groenstructuur in de woonbuurten. Dit gaat vooral op voor de grotere kavels.
De noordelijke woonbuurt zal omgeven blijven door landbouwgronden.

De inrichting van de woonbuurt aan de Princenweg zal gericht zijn op het realiseren van een groen, landelijk woonstraatje. Het zuid-oostelijke gedeelte van het gebied Staalservice zal worden bestemd voor groenvoorziening in verband met de belemmeringen die het bedrijf Rijvers met zich meebrengt.

6 PLANTOETSING

In dit hoofdstuk wordt de hiervoor beschreven opzet van de drie nieuwe woonbuurten getoetst aan de opgestelde randvoorwaarden. Tevens zal het plan getoetst worden aan enkele aanvullende aspecten. In paragraaf 6.2 zal de sociale veiligheid behandeld worden. Vervolgens worden enkele milieu-aspecten behandeld. Het gaat hierbij om het bodemonderzoek en de geluidshinder. Afgesloten wordt met de economische uitvoerbaarheid van het plan.
Omdat buiten de drie nieuw geprojecteerde woonbuurten in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien kan deze toetsing beperkt blijven tot de nieuwe woonbuurten.

6.1 Toetsing aan de randvoorwaarden

Voor de stedenbouwkundige opzet van de drie woonbuurten zijn drie randvoorwaarden bepalend geweest (zie par. 4.1.1).

Randvoorwaarde 1
De uitwerking heeft zodanig plaatsgevonden dat nagenoeg geen sprake is van een aantasting van de gevestigde belangen en waarden van het landelijke Boshoven. De tuinen en huisweiden zijn overwegend buiten de geprojecteerde nieuwbouwgebieden gehouden. Ten behoeve van de ontsluiting van buurt C moest op een drietal plaatsen een verbinding met het omliggend wegenstelsel gemaakt worden. Deze aansluitingen op de Boshoverweg en de Princenweg gaan resp. langs het erf van een woning en door een weiland. Ook het achterste deel van een lang gerekt perceel aan Oud Boshoven wordt gebruikt voor woningbouw. Dit is nodig om een verantwoord stedenbouwkundig plan te kunnen maken.

Randvoorwaarde 2
Niet alle potentiële bouwlocaties tussen Boshoven en Oda\Vrakker worden benut. Dit is voor een groot deel te verklaren door de hier gelegen milieucirkels. Om conflicten zo veel mogelijk te vermijden zijn de bouwlocaties buiten de milieucirkels gelegd. Een uitzondering hierop vormt het meest zuidelijk deel van buurt C dat gelegen is binnen de 50dB(A) contourlijn van het gezoneerde industrieterrein Fatima. Het gaat in totaal om circa 20 woningen. Uit exploitatie-overwegingen is woningbouw in dit gedeelte van het plangebied gewenst; de meest geluidhinderlijke inrichtingen binnen het gezoneerde gebied zijn overigens inmiddels gesaneerd.

Voor het overige liggen de woningbouwlocaties buiten de gecumuleerde stankcirkels van de agrarische bedrijven. Woningbouw vindt ook niet plaats in de directe nabijheid van het gasdrukregelstation nabij de Klaproosstraat. De meest nabijgelegen woning zal op 30 meter komen te liggen, ruim voldoende volgens de uitgave "Gasdrukregel- en meetstations" waarin een afstand van 25 meter wordt voorgeschreven.

Op enkele plaatsen is wel rekening gehouden met de mogelijkheid dat in de toekomst de mogelijkheden voor woningbouw worden verruimd als gevolg van het verdwijnen van enkele milieuhinderlijke bedrijven. Hiervoor is in de verkavelingsopzet ruimte gereserveerd voor aanhakingspunten voor het intern wegennet, en in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonbuurt A in noord-westelijke richting en buurt C in zuidelijke richting te vergroten.

Randvoorwaarde 3

Het voorgenomen plan omvat circa 415 woningen en voldoet dus ruim aan het vereiste van tenminste 300 woningen. Het groter aantal woningen is mogelijk, omdat onder andere het voormalige terrein van het bedrijf Staalservice aan Vrakker-west is toegevoegd en door de ontstane mogelijkheid om het middengebied te vergroten.

In de realisatie-overeenkomsten die met de projectontwikkelaars zijn afgesloten is op basis van de in de ontwikkelingsvisie aangegeven categorieën en aantallen een woningbouwprogramma vastgelegd. In het bestemmingsplan kan en mag de woningbouwverdeling naar financieringscategorie niet worden vastgelegd.

Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma zowel in prijsklasse als woningtype. Tevens zal een substantieel aantal woningen specifiek worden ingericht voor ouderenhuisvesting.

6.2 Sociale veiligheid

Voor het welbevinden van de toekomstige bewoners van de nieuwe woonbuurten is het van belang dat de mensen zich in hun woonomgeving veilig voelen. Het begrip sociale veiligheid is niet eenvoudig te concretiseren, deels omdat het afhankelijk is van de beoordeling van individuele mensen. Desondanks kan via een afgewogen inrichting van de woonwijken veel gedaan worden aan het voorkomen van onveilige situaties.

Men waant zich in het algemeen veilig, als er sprake is van een voelbare aanwezigheid van mensen. Dit is afhankelijk van visueel contact tussen de woningen en de openbare buitenruimten. Belangrijkste aspecten zijn de mate van zicht en overzicht vanuit de bebouwing en openbare ruimten en omgekeerd (zichtlijnen, verlichting) alsmede de indeling en inrichting van deze openbare ruimten.

Met de opzet van dit plan is getracht het visuele contact tussen de woningen en de openbare buitenruimten te bewerkstelligen en andere sociale veiligheids-aspecten in te brengen, door middel van de volgende maatregelen:

- De woongebieden in het plangebied zijn kleinschalig opgezet, hierbij is de oriëntatie van de woningen zoveel mogelijk gericht op de openbare buitenruimten en verkeersroutes.
- De afstand tussen woonbebouwing en openbare buitenruimten (incl. verkeersroutes) is gering, waardoor toezicht vanuit de woningen mogelijk is.
- Het merendeel van de woningen is gelegen aan doorgaande woonstraten. Op deze algemene regel is alleen in buurt C, op de overgang naar de groenelementen aan de rand van Hogerweide, een uitzondering gemaakt. Desondanks hoeft niet gevreesd te worden voor een stille achterafsituatie omdat de woningen een duidelijke relatie houden met de overige woningen. Ook de combinatie met speelvelden en fietspaden versterkt het gevoel van sociale veiligheid.
- De openbare parkeergelegenheden zijn niet compact bij elkaar geprojecteerd maar verspreid over het plangebied, zodat de controle en betrokkenheid bevorderd worden.
- De grotere groen- en speelelementen maken een integraal onderdeel uit van de woonwijken. Ze zijn niet afzijdig gelegen maar centraal tussen de bestaande bebouwing van Oda/Vrakker en de nieuwe woonbuurten in.
- Voor het fiets- wandelpad door het wijkgroen tussen Hogerweide en buurt C is een alternatieve route voorhanden via de Boshoverweg, zodat indien gewenst gedurende stille momenten geen gebruik hoeft te worden gemaakt van dit pad.

Sociale veiligheid kan niet alleen gerealiseerd worden met het opstellen van een bestemmingsplan. Ook zijn er activiteiten mogelijk die de sociale veiligheid kunnen vergroten, zoals:
- het aanbrengen van een goede verlichting langs de verkeersroutes;
- openbare buitenruimten inrichten als ontmoetingsplaats waar sociale buurtactiviteiten kunnen plaatsvinden, de mensen zullen zich dan meer betrokken voelen voor deze ruimten;
- het regelmatig terugsnoeien van hoge beplanting welke het zicht vanuit de woningen belemmert;
- langs langzaam verkeersroutes en nabij speelplaatsen, laagblijvende of open beplanting aanbrengen of anders hoge beplanting regelmatig snoeien.

6.3 Milieu-toetsing

In deze paragraaf wordt behalve op de consequenties van de milieu-cirkels bekeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling voldoet aan de diverse milieu-hygiënische vereisten.

Milieucirkels

Om te voorkomen dat in het noordelijke plandeel een deel van de geprojecteerde bebouwing niet gerealiseerd kan worden zijn door de exploitant de agrarische rechten van het bedrijf Hulsterdijk 5 opgekocht.

Een klein plandeel in de uiterste noord-westhoek kan slechts gerealiseerd worden indien de milieucirkel die daaroverheen ligt kan worden ingekrompen. Voorlopig is aan dit gebied een bestemming agrarisch gebied AG gegeven, doch met een mogelijkheid deze bestemming te wijzigen naar woondoeleinden.

6.3.1 Bodemonderzoek

Voor het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, voor het gebied Vrakker West (Inpijn Blokpoel, nr. MB-0970/MB-0993 d.d. 13 juni 1995, nr. MB-0993-C d.d. 26 september 1996, nr. MB-3067 d.d. 11 oktober 1999) en voor het gebied Staalservice (Tauw Milieu, R3573338.H01/-HWP/RVB d.d. 28 oktober 1997). Over deze bodemonderzoeken kan het volgende worden gesteld :

Vrakker West

1. In het gehele onderzochte gebied zijn in de mengmonsters van de bovengrond (0 - 0.5 m-mv) diffuus verspreid overschrijdingen van de streefwaarden van de zware metalen koper, zink, cadmium en lood geconstateerd. Deze verontreinigingen zijn karakteristiek voor de omgeving en leveren geen problemen op voor woningbouw. Evenzo de lichte verontreinigingen met EOX, PAK en minerale olie.
   De ondergrond in het gebied is nagenoeg vrij van verontreinigingen.
   Eventueel vrijkomende grond bij bouwwerkzaamheden is elders niet multifunctioneel toepasbaar vanwege de geconstateerde verontreinigingen in de bovengrond. Echter kan de grond binnen het plangebied zondermeer worden hergebruikt.

2. In een mengmonster (nr. 28) van de bovengrond zijn op een perceel aan de Boshoverweg (sectie N, nr. 1571) matige verontreinigingen aangetroffen met PAK en zink.
   Op een perceel aan de Tobbersdijk (sectie X, nr. 44 ged.) wordt eveneens een matige verontreiniging aangetroffen met zink in de bovengrond.
   Deze verontreinigingen dienen nader te worden onderzocht op deze parameters in een afperkend onderzoek, alvorens met de bouw van woningen kan worden gestart, vanwege de kadastrale registratie van de bodemvervuiling.

3. In een mengmonster (nr. 23) van de ondergrond (0.5 - 2.0 m-mv) van een perceel aan de Hulsterdijk (sectie N, nr. 3849 ged.) is een matige verontreiniging met zink geconstateerd. Ook deze verontreiniging dient in het nader onderzoek te worden meegenomen vóór wordt begonnen met woningbouw.

4. In het grondwater worden in diverse peilbuizen lichte verontreinigingen aangetroffen met tolueen. Deze verontreinigingen zijn zodanig dat geen problemen voor woningbouw bestaan.

5. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 234 (kad. sectie N, nr. 3474) worden overschrijdingen van de streefwaarden van de fenol- en EOX-index geconstateerd.
   Waarschijnlijk worden deze veroorzaakt door vroeger gebruik van de percelen met bestrijdingsmiddelen. De geconstateerde verhogingen zijn niet gevaarlijk voor de volksgezondheid.

6. In het grondwater zijn in diverse peilbuizen matige en ernstige verontreinigingen geconstateerd met zink, nikkel, cadmium en lood. Daar de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich meer dan 1 meter beneden maaiveld bevindt, leveren deze verontreinigingen geen problemen op voor woningbouw. E.e.a. is conform het beleid van de provincie Limburg, volgens een schrijven d.d. 12 september 1995 (nr. 95/36199V).

SAMENVATTEND :
In verband met de hiervoor genoemde conclusies 1 t/m 6 is in februari 1998 door voornoemd bureau een Nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage van 8 april 1998, nr. MB-2165 blijkt dat op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten van het verkennende en nadere bodemonderzoek gesteld kan worden dat de eerder gemeten matige verhogingen niet gereproduceerd zijn en sterke verhogingen nooit zijn gemeten. Aldus lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat hier sprake is van een diffuse (lichte) verontreiniging voor met name zware metalen. Geconcludeerd wordt dat de verhogingen geen problemen met betrekking tot toekomstige woningbouw opleveren.
In het rapport van 11 oktober 1999 is de conclusie geformuleerd dat de bodem van het onderzochte deelgebied geschikt is voor woningbouw.

Staalservice

In het gebied, waar het bedrijf Staalservice gevestigd is geweest, zijn op een aantal locaties ernstige verontreinigingen aangetroffen met minerale olie en PAK. Ook zijn op het terrein lichte verhogingen aangetroffen met zware metalen.
De ernstige verontreiniging zal worden verwijderd via een saneringsplan dat separaat aan de provincie zal worden aangeboden. Voorwaarde is dat voorafgaande aan de bouw van woningen het gehele terrein ontdaan moet zijn van de verontreinigingen met PAK en minerale olie.
De lichte verontreinigingen met zink en koper leveren geen gevaar op voor de volksgezondheid.

Route gevaarlijke stoffen.

De Ringbaan West is door de gemeenteraad aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Over deze route worden in de gemeente Weert voornamelijk van en naar industrieterrein De Kempen en De Kempenweg gevaarlijke chemische stoffen getransporteerd. Tevens rijden de LPG-bevoorradingswagens langs deze route naar het buitengebied.
De bocht in de Ringbaan ter plaatse van het plangebied betekent een risicofactor in deze route. Doordat de geluidswering (wal + scherm op betonnen voet) wordt gerealiseerd langs deze bocht in de weg wordt deze risicofactor aanzienlijk gereduceerd.
Concluderend kan worden gesteld dat in verband met de route gevaarlijke stoffen er geen verdere belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen langs de Ringbaan in het plangebied.

6.3.2 Geluidhinder

Industrielawaai

Voor 4 van de 5 geprojecteerde woningen gelegen binnen de 50 en 55 dB(A) contouren van het industrieterrein 'Fatima' is bij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde aangevraagd en ontvangen, daar geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg niet reëel zijn vanwege overwegende stedenbouwkundige en financiële bezwaren. De hogere grenswaarden kunnen als volgt worden samengevat :

Woning 1 en 2 : 52 dB(A)
Woning 3 en 4 : 51 dB(A)
Woning 5 : 50 dB(A); geen hogere waarde

Verder valt een deel van het plangebied binnen de 50 dB(A) geluidscontour van het bedrijf Rijvers Meubelindustrie. Binnen deze zone zijn geen woningen geprojecteerd.

Wegverkeerslawaai
Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel voor een aantal nieuwe als bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelastingen op de woningen in het plan nabij de Ringbaan West zullen worden gereduceerd door realisatie van een gecombineerde aarden wal en een scherm van 2.5 meter hoogte. Door een dergelijke maatregel zal de geluidsbelasting op alle woningen beneden de 50 dB(A) voorkeursgrenswaarde dalen.
In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ten gevolge van de verkeersafwikkeling in het plangebied.

Woningen voor hogere grenswaarden

Woning	Type	Hogere grenswaarde [dB(A)]	Geluidsbelasting t.g.v. weg	Aantal woningen
Woning wnmpt. 10	Nieuwe	53	Princenweg	1
Woning wnmpt. 11 en 14	Nieuwe	51	Princenweg	2
Boshoverweg 24/2-6/30	Bestaande	56	Boshoverweg	3
Woning wnmpt. 21/2-6/28	Nieuwe	53	Boshoverweg	3
Boshoverweg 17	Bestaande	57	Boshoverweg	1
Woning wnmpt. 27	Nieuwe	54	Boshoverweg	1
Vrakkerstraat 72, 97 en 99	Bestaande	57	Vrakkerstraat	3
Vrakkerstraat 93 en 95	Bestaande	56	Vrakkerstraat	2

De bestaande woningen langs de Vrakkerstraat, zoals in de tabel gegeven, ondervinden een geluidstoename van 2 dB(A) door vergelijking van de huidige situatie (1998) en de toekomstige situatie (2008). Daar tevens de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) wordt overschreden dient te worden bekeken of de maximale binnenwaarde van 40 dB(A) kan worden gegarandeerd. Gezien de staat van de woningen, waarbij een isolatiewaarde van de voorgevel van ongeveer 25 dB(A) als waarschijnlijk kan worden geacht, kan worden gesteld dat het binnenniveau niet hoger zal zijn dan 40 dB(A).
Zoals eerder gesteld zullen de overige wegen in het plan ingericht worden als 30 km/h zones, dan wel zal de verkeersintensiteit zodanig laag zijn dat de grenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

Zowel wat betreft het aspect industrielawaai als het aspect wegverkeerslawaai zijn bij brief van 17 september 1998 hogere grenswaarden bij de Gedeputeerde Staten van Limburg aangevraagd.
Bij besluit van 13 november 1998, hoofdgroep MW/ML kenmerk CB 7076 98/50295 zijn door Gedeputeerde Staten de gewenste hogere grenswaarden vastgesteld.

6.4 Duurzaam bouwen

In de realiseringsovereenkomst die de gemeente met Meulen Bouwpromotie b.v. heeft gesloten is overeengekomen dat alle nieuw te bouwen woningen minimaal moeten voldoen aan het 'Maatregelen Pakket Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg' zoals verwoord in de Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg.
Voorts moeten alle nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen voor het bouwen van een aanpasbare woning.

6.5 Rooilijnen langs vaarwegen

De bevaarbare kanalen in Limburg zijn in eigendom, onderhoud en beheer van het Rijk. (Rijkswaterstaat, Directie Limburg).
De kanalen zijn op basis van bevaarbaarheid door de professionele scheepvaart (toegestane lengte, breedte en waterverplaatsing van de schepen) ingedeeld in klassen. De klasse-indeling is gekoppeld aan een bebouwingsvrije zone.
Door Weert loopt de Zuid-Willemsvaart, welke vaarweg is ingedeeld in klasse II, waarvoor een zone van 20 meter geldt, zulks gemeten vanaf de oeverlijn. In geval van wijkende oevers of onregelmatige oevers geldt als oeverlijn de 'theoretische' of 'doorgaande' oeverlijn.
Bouwwerken die niet vaarweg gebonden zijn mogen niet in de bebouwingsvrije zone staan. De afstanden gelden niet voor scheepvaart georiënteerde industrieën, laad- en losinstallaties e.d. Deze mogen niet het benodigde vrije uitzicht in een binnenbocht of een splitsingspunt belemmeren. Bijzondere bebouwing zoals kranen, elevatoren en overkappingen mogen niet uitsteken over het doorgaande kanaalprofiel.

6.6 Economische uitvoerbaarheid

De exploitatie van het plan Vrakker-West is in handen van Meulen Bouwpromotie b.v. en van Staalservice op het eigen terrein. Ten behoeve van de exploitatie is een overeenkomst gesloten tussen de exploitant en de gemeente Weert, welke overeenkomst ten gemeentehuize kan worden ingezien. Uit deze overeenkomst blijkt dat er geen kosten voor rekening van de gemeente komen.
Verder wordt ook het gebied Staalservice door of namens Staalservice ontwikkeld, zodat terzake ook geen kosten voor rekening van de gemeente komen.

7 TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE VOORSCHRIFTEN

7.1 Bestemmingskaart

Het bestemmingsplan is getekend op een (digitale) kadastrale ondergrond, schaal 1: 2000.

Aan de oostzijde sluit de grens van het bestemmingsplan aan bij de bestaande bebouwing van Oda-Vrakker en de Ringbaan-west. Aan de noordzijde ligt de plangrens op het hart van de hoogspanningsleiding. Aan de westzijde is de Hulsterdijk de grens, alsmede de percelen van de buurtschap Boshoven. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door de Suffolkweg.

Bij alle woonbestemmingen is de bouwgrens aangegeven.

De aanduidingen op de plankaart betreffen bijzondere bepalingen in de planvoorschriften.

7.2 Voorschriften

Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt de algemene opzet en de beleidsdoelstellingen van het plan beschreven. Voor de overwegingen hierbij wordt mede verwezen naar de hoofdstukken 4 en 5 van deze toelichting.

Regeling nieuwbouw

Het te ontwikkelen woongebied is bestemd als 'woongebied' dat is opgedeeld in diverse aparte bestemmingen.
De regeling is afgestemd op een concrete toetsbaarheid van bouwplannen door de gemeente. Er zijn diverse woonbestemmingen opgenomen voor open, halfgesloten, gesloten en gestapelde bouw. Zowel qua dichtheid en hoogte van de bebouwing is van buiten naar binnen toegewerkt, dat wil zeggen: open en laag aan de randen geleidelijk overgaand in dichter en hoger naar binnen toe. Verder is vastgelegd de minimale en/of maximale perceelsbreedte, de afstand van de woningen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens alsmede de toegestane bouwhoogtes, dakvormen van hoofd- en bijgebouwen. In verband met de overgang naar het landelijk gebied dienen de hoofdgebouwen te worden voorzien van een kap.
Ten aanzien van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt opgemerkt dat rekening gehouden is met de toegenomen behoefte tot in totaal maximaal 90 m2 (garage, carport, tuinhuisje, serre, hobbyruimte en dierenverblijf).
Ter voorkoming van dichtslibbing van de achtertuinen is de toegestane oppervlakte gekoppeld aan een maximum bebouwingspercentage van 50% van het gedeelte achter de achtergevel of het verlengde daarvan van de woning.

Regeling bestaande bouw - Wb

De in principe te handhaven bestemmingsplangebieden worden met uitzondering van enkele bedrijfskavels bestemd als 'woongebied Wb(estaand)'.
De regeling gaat uit van de bevestiging van de bestaande situatie.
In hoofdstuk 4 is immers toegelicht dat de bebouwing langs de Tobbersdijk, Hulsterdijk, Boshoverweg en Oud Boshoven (oostzijde) en Boshoven zijn landelijk karakter dient te behouden en vanwege de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden geen deel uit mag maken van de stadsuitbreiding. De uit historisch oogpunt karakteristieke gebieden (woning met bijbehorend erf) zijn op de plankaart als zodanig aangeduid. Binnen en in de omgeving van deze gebieden kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten behoud en/of ter herstel van de historische waarden.

In de onderscheiden woonbestemmingen is een vrijstelling opgenomen voor het uitoefenen van een zogeheten vrij beroep in bijgebouwen (in hoofdgebouwen is dit medegebruik altijd toegestaan) danwel voor ambachtelijk-bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw; Aan de vrijstellingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden ter voorkoming van inbreuk op het omliggende woonmilieu dan wel op verstoring van de economische structuur.

Enerzijds kan kleinschalige bedrijvigheid een verlevendiging van de woonsfeer ten gevolge hebben, anderzijds mag de bedrijvigheid geen ongelijke concurrentie betekenen ten opzichte van bijvoorbeeld ondernemingen die in winkelcentra gevestigd zijn. In de buurtschap Boshoven worden in enkele panden reeds vrije beroepen en ambachtelijke bedrijvigheid uitgeoefend.

Bedrijfsdoeleinden Ba

De twee bedrijven binnen het plangebied zijn als zodanig geregeld en mogen hun bedrijfsvoering wijzigen, mits de milieubelasting op de omgeving daardoor niet groter wordt. Hiertoe is een lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als ter plaatse een andere bedrijfsactiviteit gewenst is dan mag dat uitsluitend een bedrijf zijn in de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten vanwege de woonbebouwing in de directe omgeving.

De locatie Rijvers beheer bv, Princenweg 7, Weert, is thans nog overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd.

Aangezien het niet is uitgesloten dat dit bedrijf binnen de planperiode door verplaatsing of anderszins zijn activiteiten ter plaatse beëindigt is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid ingebouwd ter plaatse woningbouw te realiseren.

Agrarisch - AG

Deze bestemming geldt voor de in het plan gelegen agrarische productiegebieden. Deze bestemming kan onder bepaalde voorwaarden worden gewijzigd in woondoeleinden.

Buurtgroen, groenvoorzieningen - Rd en G

De bestaande, uit te breiden speelweiden en de bestaande alsmede nieuw aan te leggen groenvoorzieningen van enig formaat worden onder deze bestemmingen geregeld, alsmede een voorziening voor een jongeren ontmoetingsplaats.

Verkeersdoeleinden, waterlossing - Vw en Vl

De nieuwe wegen zijn voorzien van dwarsprofielen. Wegbegeleidende beplanting en het langsparkeren, alsmede enkele parkeerpleintjes vallen binnen de bestemming verkeersdoeleinden. De waterlossing Riet is als zodanig geregeld; waar deze onder de Korenbloemstraat komt te liggen is de as van de overkluisde lossing aangeduid.

Dubbelbestemmingen leidingen

De 150 kV- hoogspanningsleiding en de regionale gastransportleiding worden met hun directe beschermingszone middels deze dubbelbestemmingen beschermd.

Algemene voorschriften

Deze voorschriften betreffen de gebruikelijke en vereiste vrijstellingsbepalingen, overgangs-, dubbeltel- en strafbepalingen.

Een bijzonder algemeen voorschrift betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het op de plankaart als zodanig aangeduide gebied. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In hoofdstuk 4 is toegelicht dat het gewenst is om zodra de (milieuhinderlijke) bedrijvigheid ter weerszijden van de Tobbersdijk en aan de oostzijde van de Hulsterdijk is beëindigd dan wel aangepast, de noordelijke woonbuurt A aan de noord-westzijde te vergroten. Alle bestemmingen die dan komen te vervallen zijn begrepen in het gebied van de wijzigingsbevoegdheid.

De 'beschrijving in hoofdlijnen' van de voorschriften wordt ook van toepassing verklaard voor de herbestemmingen na planwijziging. Zo dient onder meer voorkomen te worden dat de buurten A en B aan elkaar groeien en dat de omgeving van de Tobbersdijk zal verstedelijken. Als voorwaarde binnen de bevoegdheid is mede daarom bepaald dat de as van de nieuwe hoofdontsluitingswegen van de uitbreiding niet meer dan 10 meter mag afwijken van de op de plankaart aangeduide weg-assen. De gemiddelde woningdichtheid mag niet afwijken van de dichtheid in het aanpalende gebied; afgezien is van een exacte verkaveling van het wijzigingsgebied omdat de invulling afhangt van de marktsituatie op het moment van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

De reacties en standpunten op het in de artikelen 6a van de Wet en 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg en inspraak zijn bij de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als bijlage bij deze toelichting gevoegd.